



**RIO BRAVO**



**TELLUS**

# Relatório Gerencial TRBL11

FII Tellus Rio Bravo Renda Logística  
Responsabilidade Limitada

Julho 25

# 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\$ 671.959.446,55 (ref. junho)

**INÍCIO DO FUNDO** • 16/11/2012

**QUANTIDADE DE COTAS** • 7.739.092

**QUANTIDADE DE EMISSÕES**

**REALIZADAS** • 6

**NÚMERO DE COTISTAS** • 49.531

## 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

Ativos

5

ABL (m<sup>2</sup>)

255.512

Inquilinos

11

Vacância Física

2,5%

Anos de  
Wault\*

7,20

Patrimônio Líquido\*\*  
(R\$ milhões)

671,96

Fechamento  
do mês (R\$)

54,00

Distribuição por  
cota (R\$)

0,60

Yield  
anualizado\*\*\*

13,3%

Valor negociado  
(R\$/m<sup>2</sup>)\*\*\*\*

2.103

Volume médio diário  
negociado (R\$ mil)

627

Valor de mercado  
(R\$ milhões)

417

\*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/m<sup>2</sup> considera valor de mercado do fechamento do período e o valor da dívida, excluídas as disponibilidades do período anterior e o montante investido em FIIs, dividido pela ABL. E o valor da dívida, 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 julho de 2025 o Fundo apurou uma receita total de R\$ 23,84 milhões (R\$ 3,08 por cota), sendo R\$ 3,12 milhões (R\$ 0,40 / cota) referente às receitas operacionais, e R\$ 20,72 milhões (R\$ 2,68 / cota) referente à receita extraordinária de venda de ativo, mais bem detalhada no tópico a seguir. As despesas do mês incluíram a comissão pela concretização dessa transação — reflexo direto de um movimento estratégico bem-sucedido. Com isso, o Fundo encerrou o mês com um resultado de R\$ 21,57 milhões (R\$ 2,79 por cota).

## Distribuição de Dividendos

Em julho, foi divulgado o pagamento de R\$ 0,60 por cota, com crédito previsto para o dia 14 de agosto de 2025. A distribuição ficou R\$ 0,01 abaixo do *guidance* indicado anteriormente, em função de ajustes necessários para o enquadramento do Fundo entre 95% e 100% do resultado caixa — sem impacto relevante à estratégia de previsibilidade adotada.

A gestão segue projetando a manutenção desse patamar ao longo do semestre, promovendo maior estabilidade aos cotistas por meio da linearização dos resultados.

Considerando a cotação de R\$ 54,00 no último dia útil de julho, o *dividend yield* anualizado é de 13,33%.

## Parcela de Venda Duque de Caxias

Em julho, o Fundo recebeu a quarta parcela referente à alienação dos imóveis Multimodal e Pátio BRF, ambos localizados em Duque de Caxias/RJ. A parcela recebida, de R\$ 49.954.911,39, foi corrigida por CDI + 2%, gerando um ganho em relação ao valor previsto na data da venda. Para mais detalhes sobre a venda, consulte o [Fato Relevante](#). O recebimento é relevante pois irá compor a parcela de resultados extraordinários do Fundo no semestre. Isto porque o ganho de capital da parcela é de R\$ 20,7 milhões, equivalente a R\$ 2,68/cota.

## Atualizações Centro Logístico Contagem

### Multa Rescisória e Ocupação do Imóvel

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.

Com base nessa data 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.

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 DO GESTOR AO INVESTIDOR

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 responsabilidade adicional ao Fundo quanto à guarda desses materiais.

Dessa forma, mensalmente o Fundo vêm 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.

## **Multa de Saída Almaviva**

Em julho, o Fundo ingressou com ação judicial contra a Almaviva, visando a cobrança de parte da multa rescisória prevista contratualmente pela desocupação antecipada do imóvel localizado em Guarulhos-SP.

A ação foi julgada no mesmo mês, com decisão favorável ao Fundo. A intimação foi recebida em 28/07, e a Almaviva dispõe de 15 dias para pagar R\$ 416.690,97 — diretamente ao Fundo ou mediante depósito judicial. Nesta última hipótese, o montante permanecerá em conta judicial até julgamento, não implicando ingresso imediato de caixa no Fundo.

Importante destacar que, em março deste ano, o Fundo já havia recebido R\$ 438.118,11 a título de multa, valor pago pela Almaviva com base na sua interpretação contratual. Com a decisão judicial, o total a ser recebido pelo Fundo alcança R\$ 854.809,08, consolidando o reconhecimento do direito ao recebimento integral da multa rescisória.

O processo foi autuado sob o nº 0033971-93.2025.8.26.0100 e distribuído à 10ª Vara Cível do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP).

Manteremos os investidores informados tempestivamente sobre o desdobramento do caso.

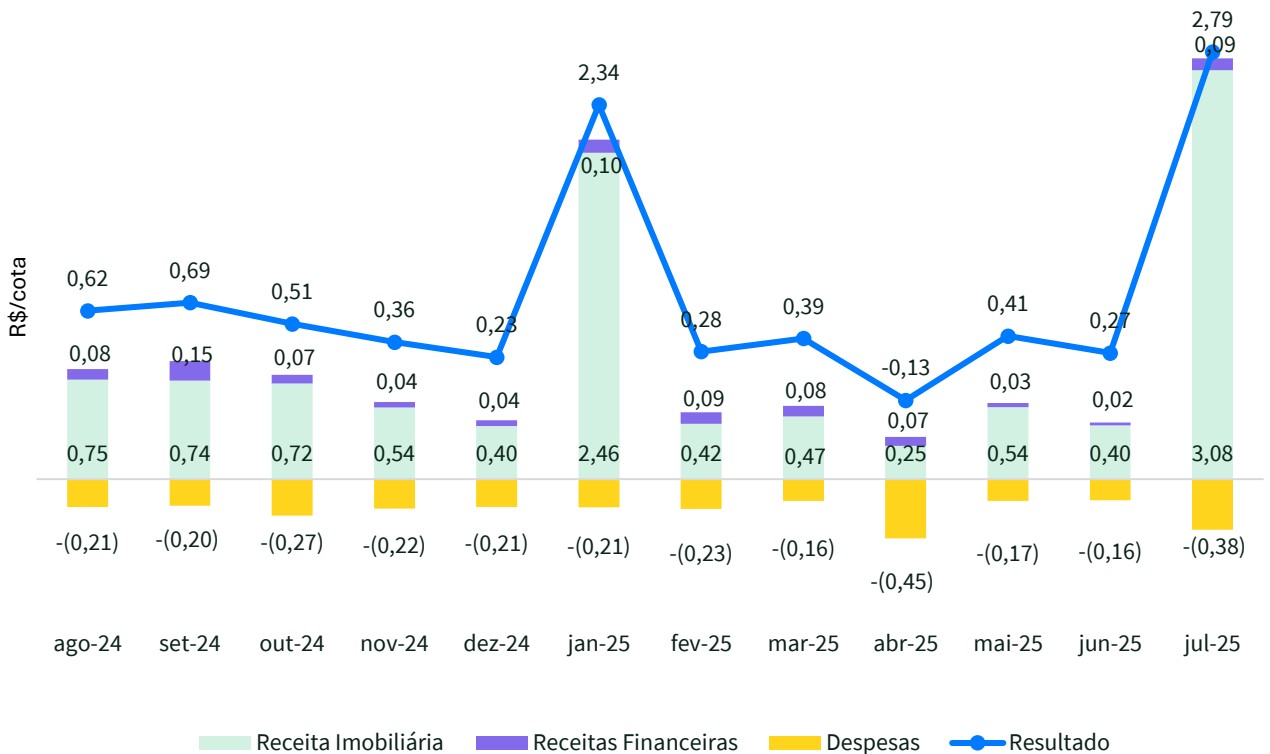
# RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>3.213.858,28</b>	<b>3.651.976,39</b>	<b>1.941.462,29</b>	<b>4.190.057,65</b>	<b>3.124.694,00</b>	<b>23.841.529,72</b>	<b>23.841.529,72</b>	<b>58.983.711,41</b>
Receita de Locação	3.213.858,28	3.651.976,39	1.941.462,29	4.190.057,65	3.124.694,00	3.121.032,27	3.121.032,27	22.431.490,49
Receita de Venda de Imóveis	-	-	-	-	-	20.720.497,45	20.720.497,45	36.552.220,92
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>687.700,01</b>	<b>621.300,50</b>	<b>507.545,70</b>	<b>243.822,59</b>	<b>177.335,26</b>	<b>678.080,99</b>	<b>678.080,99</b>	<b>3.682.628,64</b>
Rendimentos de FIs	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	687.700,01	621.300,50	507.545,70	243.822,59	177.335,26	678.080,99	678.080,99	3.682.628,64
<b>Despesas</b>	<b>1.744.770,42</b>	<b>1.273.810,19</b>	<b>3.452.909,48</b>	<b>1.277.009,10</b>	<b>1.244.290,01</b>	<b>2.952.926,03</b>	<b>2.952.926,03</b>	<b>13.601.082,77</b>
Despesas de CRI	-768.818,32	-765.387,23	-770.665,66	-770.179,02	-768.641,52	-765.749,60	-765.749,60	-5.378.886,26
Taxa de administração e gestão	-397.509,65	-344.160,62	-364.414,87	-350.194,80	-353.596,63	-344.401,70	-344.401,70	-2.478.236,90
Custos com Advogados	-105.076,85	-1.891,64	-153.696,57	106.157,91	-1.524,33	-89.904,20	-89.904,20	-298.969,68
Custos com Comissão	-40.829,57	-40.829,57	-40.829,57	-	-	-1.452.332,36	-1.452.332,36	-1.615.650,63
Vacância	-214.689,20	-5.193,58	-419.940,72	-14.749,30	-6.346,06	-163.820,74	-163.820,74	-1.049.196,32
Impostos e Taxas <sup>1</sup>	-	-	-1.568.931,22	-	-	-	0,00	-1.568.931,22
Outras Despesas	-217.846,83	-116.347,55	-134.430,87	-248.043,89	-114.181,47	-136.717,43	-136.717,43	-1.211.211,76
<b>Resultado</b>	<b>2.156.787,87</b>	<b>2.999.466,70</b>	<b>1.003.901,49</b>	<b>3.156.871,14</b>	<b>2.057.739,25</b>	<b>21.566.684,68</b>	<b>21.566.684,68</b>	<b>49.065.257,28</b>
<b>Rendimentos distribuídos</b>	<b>4.798.237,04</b>	<b>4.488.673,36</b>	<b>4.488.673,36</b>	<b>4.488.673,36</b>	<b>4.333.891,52</b>	<b>4.643.455,20</b>	<b>4.643.455,20</b>	<b>32.039.840,88</b>
<b>Resultado por cota</b>	<b>0,28</b>	<b>0,39</b>	<b>-0,13</b>	<b>0,41</b>	<b>0,27</b>	<b>2,79</b>	<b>2,79</b>	<b>6,34</b>
<b>Rendimento por cota</b>	<b>0,62</b>	<b>0,58</b>	<b>0,58</b>	<b>0,58</b>	<b>0,56</b>	<b>0,60</b>	<b>0,60</b>	<b>4,14</b>
						<b>Resultado Acumulado<sup>2</sup></b>	<b>2,19</b>	<b>2,20</b>

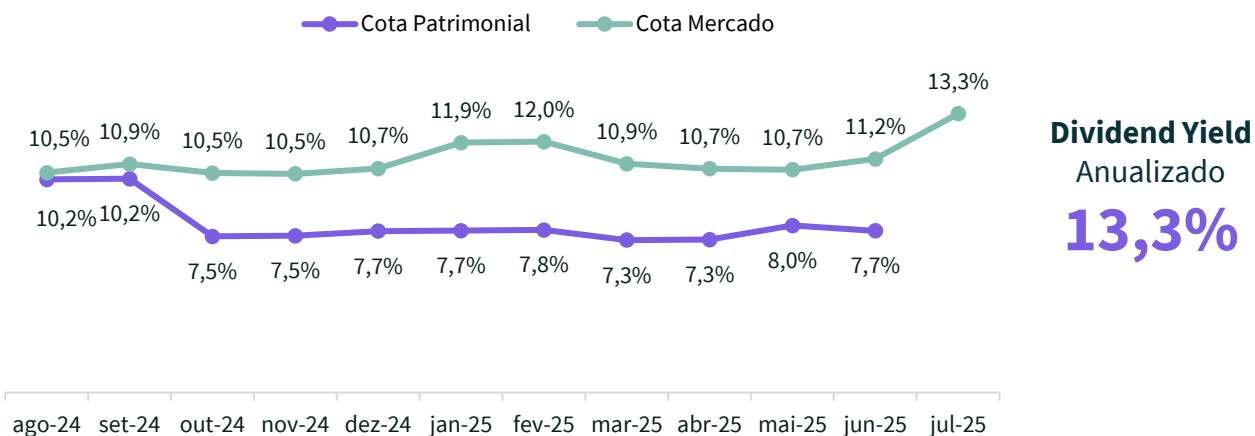
<sup>1</sup>Valor de abril/2025 é referente à parcela da aquisição do Galpão de Guarulhos.

<sup>2</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

## Composição de Resultados nos Últimos 12 meses



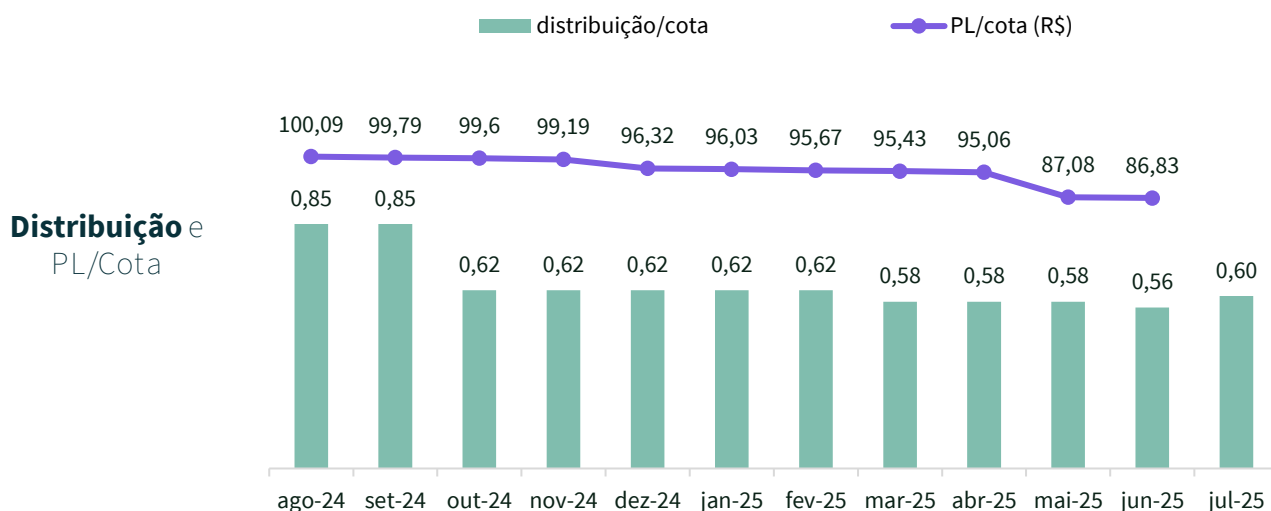
# RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO



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					

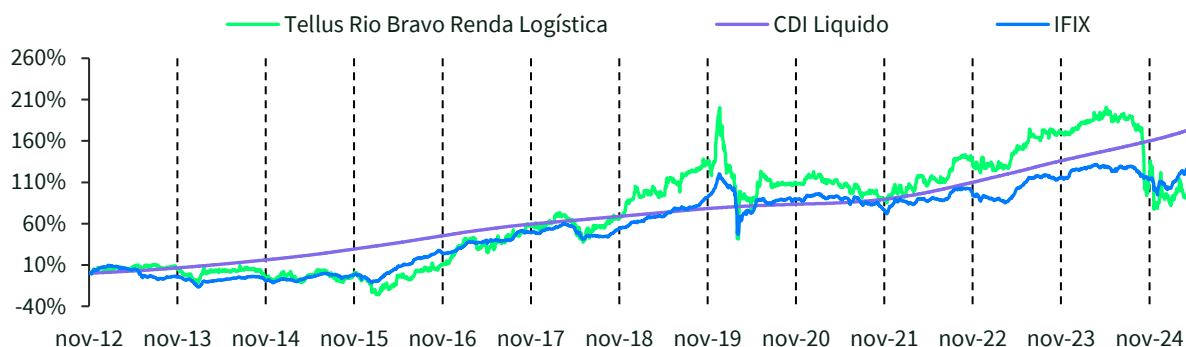
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

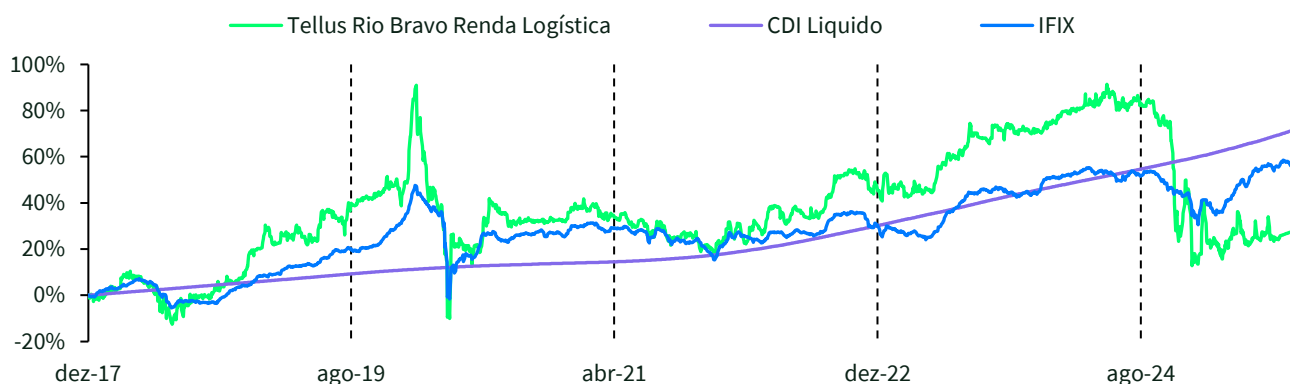


# DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

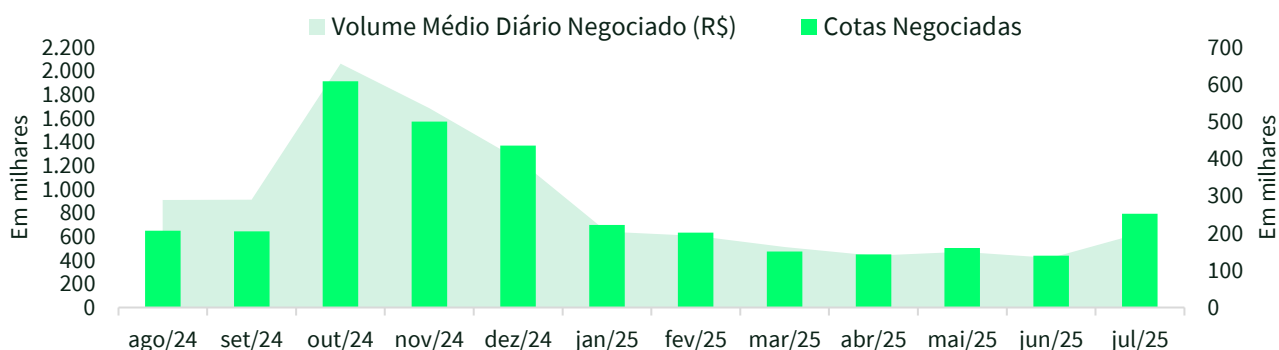
## Desempenho da cota (Desde o início)



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



## Liquidez

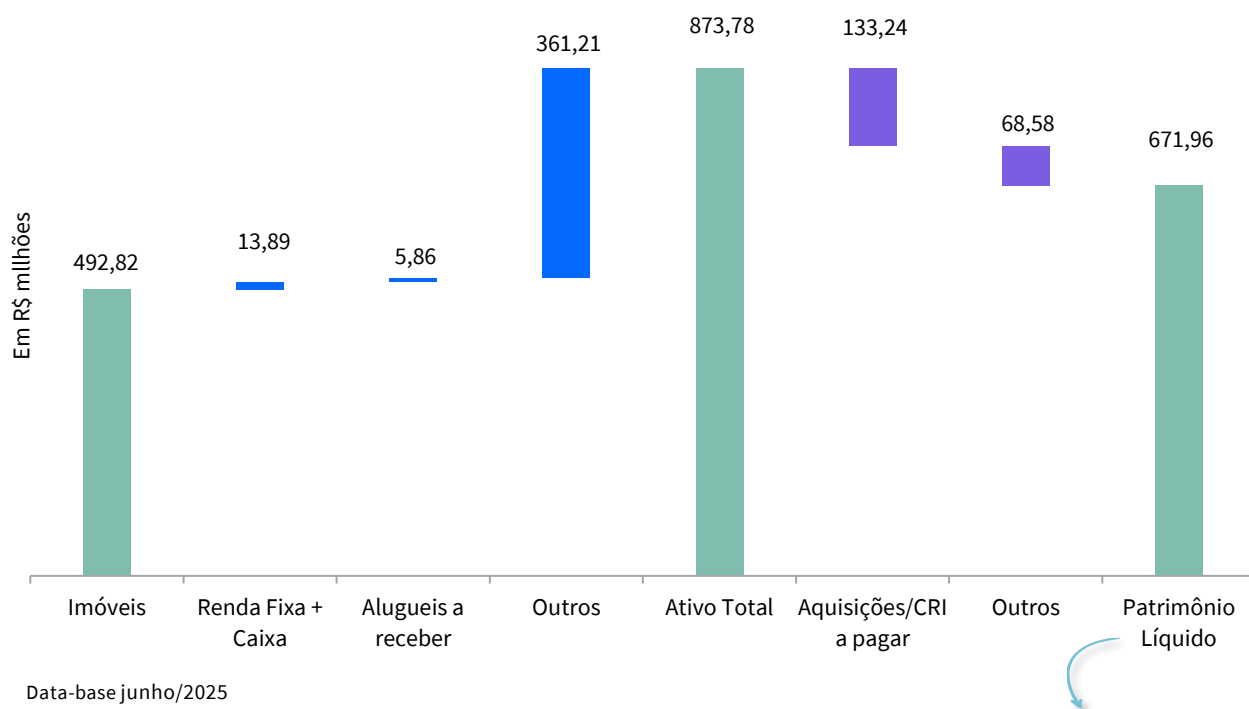


	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	14430088,4	77485960,34	224171890,2
Volume Médio Diário Negociado	627395,1478	534385,9334	889570,993
Giro (% de cotas negociadas)	3,27%	16,41%	41,70%
<b>Presença em Pregões</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
	jul/25	dez/24	jul/24
Valor da Cota	R\$ 54,00	R\$ 69,44	R\$ 99,34
Quantidade de Cotas	7.739.092	7.739.092	7.739.092
<b>Valor de Mercado</b>	<b>R\$ 417.910.968</b>	<b>R\$ 537.402.548</b>	<b>R\$ 768.801.399</b>

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 julho/2025.

# DETALHAMENTO DO BALANÇO

## Composição do Patrimônio Líquido



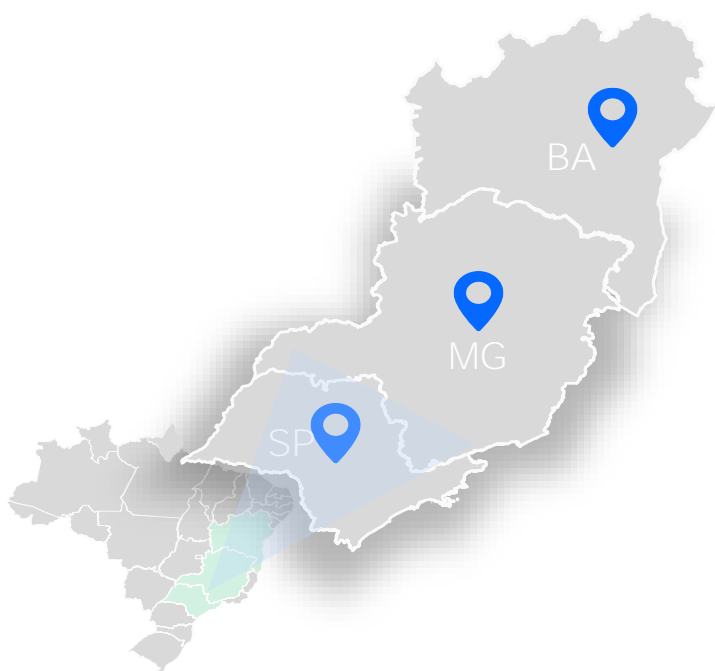
Data-base junho/2025

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., todas corrigidas por CDI+2%.

<b>Ativo Total</b>	<b>873,78</b>
Imóveis	492,82
FIIs	-
Renda Fixa + Caixa	13,89
Aluguéis a receber	5,86
Outros	361,21
<b>Passivo Total</b>	<b>201,82</b>
Aquisições/CRI a pagar	133,24
Outros	68,58
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>671,96</b>
Números de cotas	7.739.092
<b>Cota Patrimonial</b>	<b>86,83</b>

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

# PATRIMÔNIO DO FUNDO



## São Paulo



3 Ativos

**122.467,82 m<sup>2</sup>** de ABL

**94,8%** Taxa de ocupação

**100%** Participação do FII

## Minas Gerais



1 Ativo

**121.749 m<sup>2</sup>** de ABL

**100%** Taxa de ocupação

**100%** Participação do FII

## Bahia



1 Ativo

**11.295,25 m<sup>2</sup>** de ABL

**100%** Taxa de ocupação

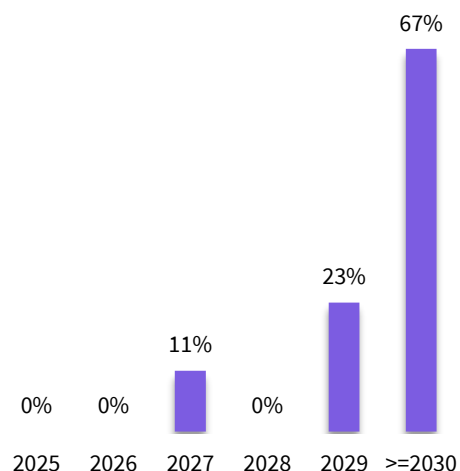
**100%** Participação do FII



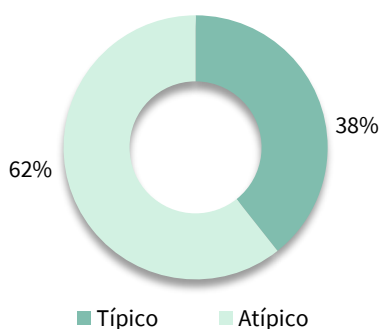
Ativo	Cidade	ABL (m <sup>2</sup> )	Ocupação Física	Participação do FII	Tipo dos Contratos	Locatários	Setores de Atuação	% de Receita Contratada
Centro Logístico de Contagem	Contagem/MG	121.749	100%	100%	Atípico	Correios	E-commerce	47%
One Park	Ribeirão Pires/SP	82.540	100%	100%	Típicos	Braskem, Cromus, 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%

Locatário	Vencimento	Mês Reajuste (Caixa)	Indexador	WAULT
<b>One Park</b>				7,20
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	
<b>Galpão Guarulhos</b>				
Futura Tintas	set/42	Outubro	IPCA	
<b>Centro Logístico Contagem</b>				
Correios	set/34	Novembro	IPCA	
<b>GRU LOG</b>				
Platinum LOG	set/29	Outubro	IPCA	
Typmann	ago/27	Agosto	IPCA	
Dican	mar/27	Junho	IGPM	
<b>Feira de Santana</b>				
AMBEV	ago/27	Setembro	IPCA	

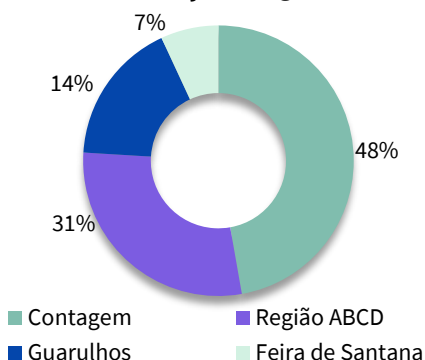
Vencimento dos Contratos de Locação



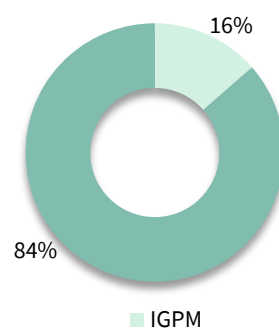
Tipo de Contrato



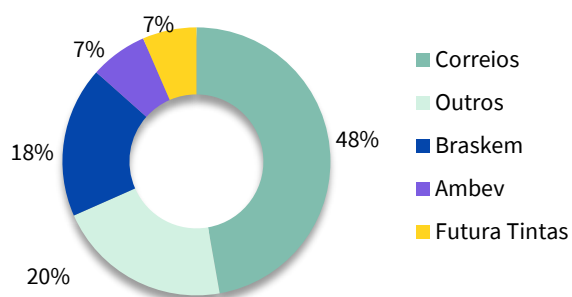
Diversificação Geográfica



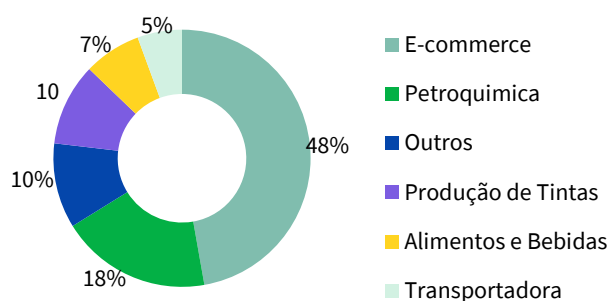
Indexador de Reajuste



Locatários



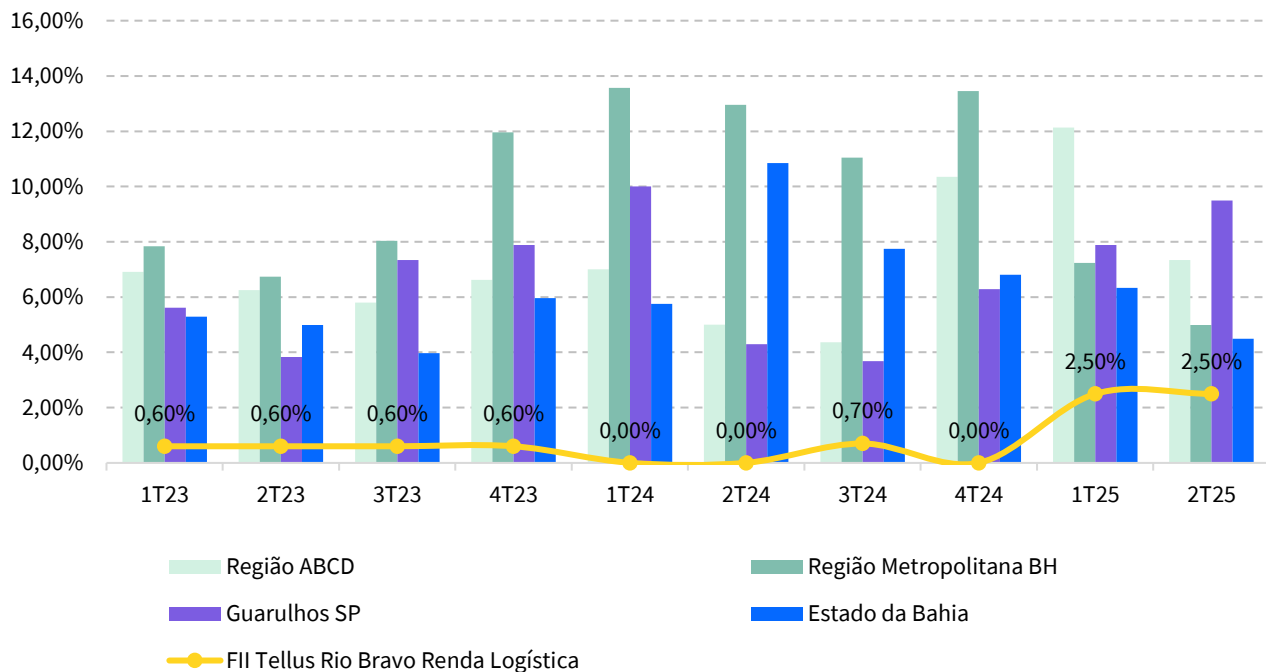
Setor de Atuação



# 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.

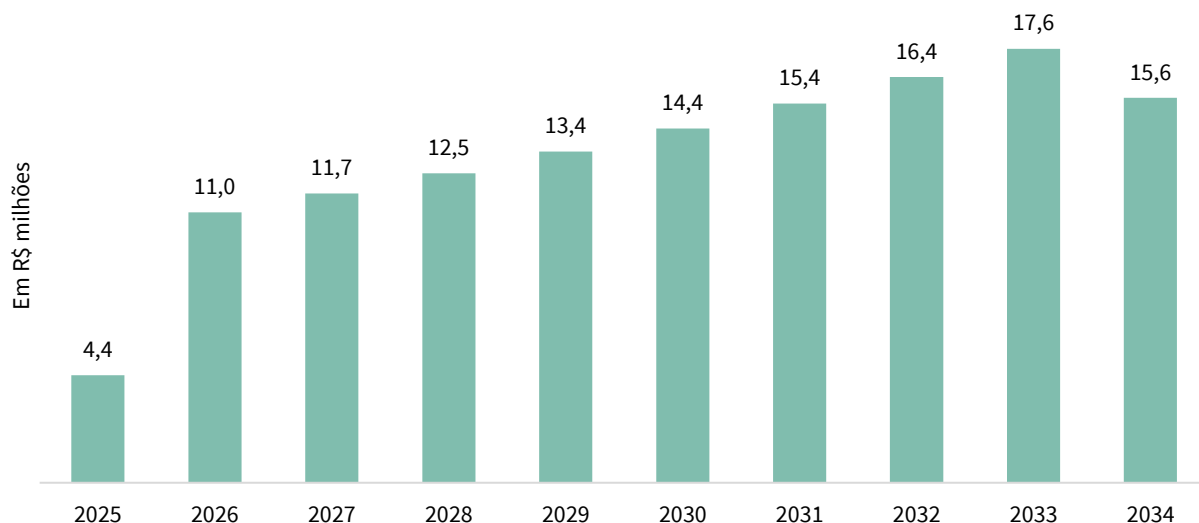
A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII.



Fonte: Buildings, Rio Bravo.

## ALAVANCAGEM

### Cronograma de Amortização Anual



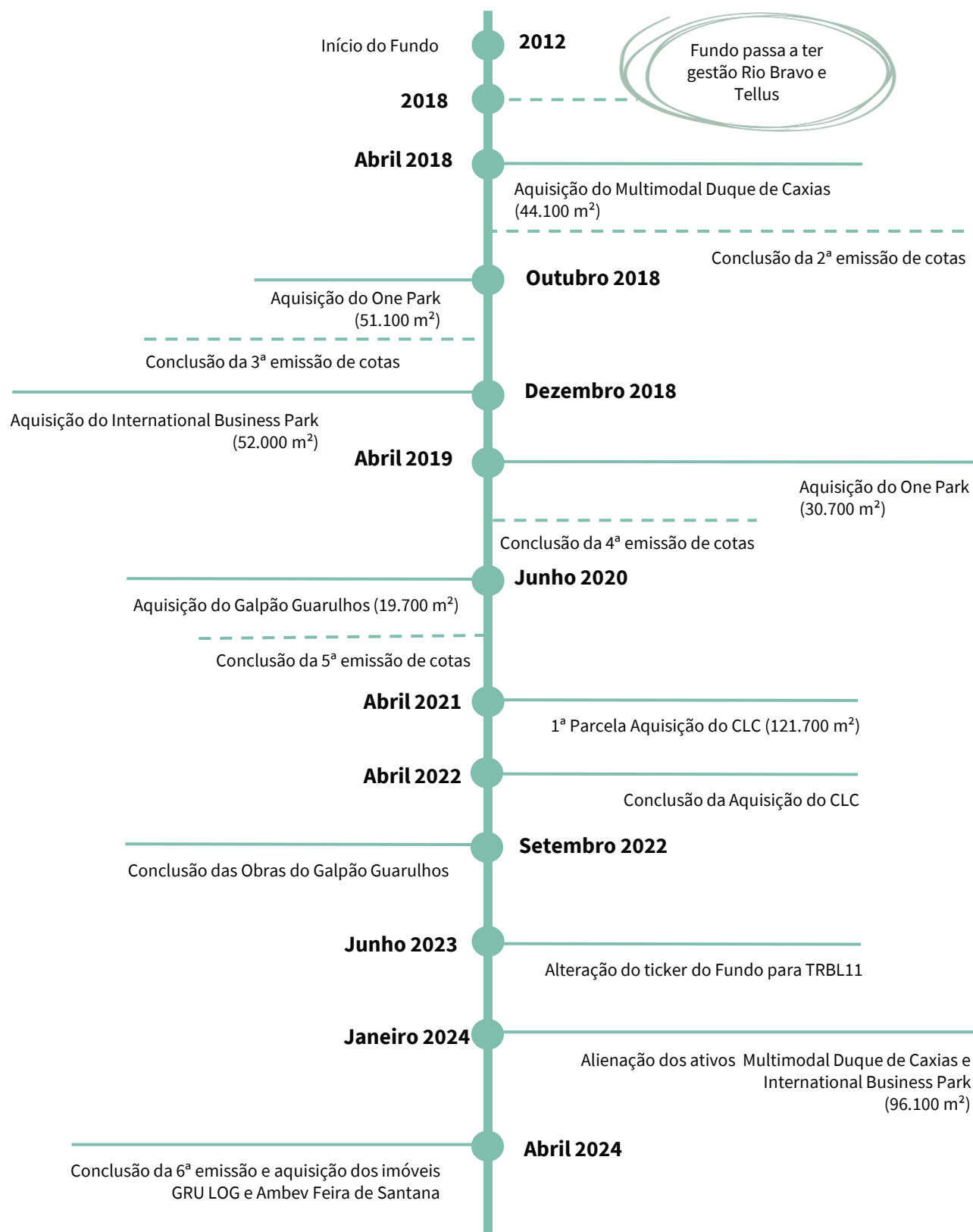
<b>Operação</b>	Aquisição Centro Logístico Contagem (junho/2022)
Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
Prazo para o Pagamento da Dívida	150 meses
Remuneração da Dívida	IPCA + 7,12% a. a.
Periodicidade do Pagamento	Mensal, respeitando os períodos de carência
Pré-Pagamento	A partir do 36º mês, sujeito a pagamento de prêmio
Saldo Devedor Atualizado	R\$ 132,3 milhões
Relação Dívida / Patrimônio Líquido	19,70%

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.

# 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

Impulsionando a geração  
de investimentos e  
investidores conscientes.

 **RIO BRAVO**

[riobravo.com.br](http://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](mailto:ouvidoria@riobravo.com.br).