TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICAFUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Fundo")

CÓDIGO NEGOCIAÇÃO B3: TRBL11

FATO RELEVANTE

AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS RÉGIS E AMAZON RECIFE

RESUMO

Em complemento à operação de renovação do portfólio (clique aqui para acessar a Proposta da Administradora com mais detalhes), o Fundo assinou, em 30/10/2026, dois compromissos de compra e venda (CCV) para **aquisição de participação em dois imóveis logísticos:** o **Régis**, em Itapecerica da Serra/SP, alugado para três empresas, e o **Amazon Recife**, em Cabo de Santo Agostinho/PE, alugado integralmente para a Amazon na modalidade de contrato atípico.

- Renovação do portfólio: os dois ativos ficam em **regiões estratégicas para o mercado de logística em São Paulo e Pernambuco**. A compra melhora a qualidade do portfólio e a solidez financeira dos locatários.
- **Investimento total de R$ 456,5 milhões**: R$ 56,1 milhões pelo Régis e R$ 400,4 milhões pelo Amazon Recife.
- **Pagamento integralmente em dinheiro em duas parcelas**: 64% serão pagos no fechamento da operação, após a superação das condições precedentes. Os outros 36% serão pagos em 24 meses, corrigidos pela inflação (IPCA).
- ***Cap rate*** de **8,56%** ao ano.
- **Aumento de cerca de 1 ano no prazo médio ponderado dos contratos** do portfólio, em relação ao portfolio anterior, que passa para 5,6 anos. **90% do portfólio do Fundo passa a ter característica imobiliária padrão A ou superior**, o que demonstra excelência nas especificações técnicas.
- Impacto na receita: as aquisições **representam R$ 0,42 por cota da receita mensal do Fundo**.

POR QUE A COMPRA É IMPORTANTE

A aquisição faz parte da renovação do portfólio. Com ela, o Fundo passa a ter prevalência de galpões logísticos de padrão AAA, a classificação mais alta do mercado. São imóveis modernos, com especificações técnicas de primeira linha: pé-direito alto, piso de alta resistência, docas e áreas de manobra adequadas para operações de grande porte e sistemas de segurança mais completos.

Além do padrão dos imóveis, a operação traz contratos mais longos e mais contratos atípicos, que dão mais segurança à receita. O resultado é uma renda mais previsível e uma carteira de melhor qualidade. A compra também aumenta a exposição do Fundo ao e-commerce, um dos setores que mais procuram galpões modernos, e reduz incertezas no portfólio.

Sua opinião é importante para nós. Avalie esta comunicação aqui.

ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

O investimento total da operação é de R$ 456.498.244,82, a ser pago integralmente em dinheiro, sendo R$ 56.143.189,29 referentes ao imóvel Régis[1] e R$ 400.355.055,53 ao Amazon Recife. O pagamento será realizado em duas partes[2]:

- **À vista, no fechamento da operação:** R$ 292.158.876,68, ou 64% do total.
- **A prazo, em 24 meses:** R$ 164.339.368,13, ou 36% do total. Esse valor será corrigido apenas pela inflação positiva (IPCA) até a data do pagamento.

O *cap rate* total é de 8,56% ao ano: o *cap rate* mostra quanto o imóvel gera de aluguel por ano em relação ao valor pago por ele. Considerando os dois ativos juntos, a cada R$ 100 investidos, a estimativa é de cerca de R$ 8,56 de receita de aluguel por ano.

A conclusão da compra está prevista para até 18/12/2026 e depende do cumprimento das condições definidas no contrato. Não foi realizado nenhum desembolso até o momento referente ao preço de aquisição. Para realizar os pagamentos na conclusão da operação, o Fundo contará com recursos tanto da venda atualmente em curso quanto da contratação de um novo CRI, cujas condições serão divulgadas quando da conclusão da contratação.

SOBRE OS IMÓVEIS E OS LOCATÁRIOS

Régis (Itapecerica da Serra/SP)

O imóvel fica na Estrada Ferreira de Guedes, 784, em Itapecerica da Serra/SP. Está em um terreno de 67,5 mil m^2 e tem 30.592,30 m^2 de ABL, a área bruta locável, que é o espaço que pode efetivamente ser alugado. O Fundo está adquirindo 49% do empreendimento, que tem dois blocos e 16 módulos independentes.

Hoje, 68,2% da área está alugada para três empresas. Os contratos são típicos e reajustados anualmente pelo IPCA. Um vence no 1º trimestre de 2027 e os outros dois no 3º trimestre de 2029. Os outros 31,8% da área, que correspondem a sete módulos, estão vagos. Para essa parte, o vendedor pagará ao Fundo uma renda mínima garantida por até 2 anos. Na prática, o vendedor paga um valor mensal pelas áreas vagas até que cada módulo seja alugado, o que protege a receita do Fundo enquanto a gestão busca novos locatários. Ou seja, a vacância financeira fica zerada nesse período.

Amazon Recife (Cabo de Santo Agostinho/PE)

O imóvel fica na Rodovia BR-101 Sul, 2.380, no Distrito Industrial de Santo Estevão, em Cabo de Santo Agostinho/PE. Está em um terreno de 201,65 mil m^2 e tem 73.885,46 m^2 de ABL. O Fundo está adquirindo 81,5% do empreendimento. O galpão foi construído sob medida para a Amazon, no modelo *built to suit* (BTS), e entregue em junho de 2022.

A Amazon aluga 100% do imóvel por meio de um contrato atípico, com vencimento em 30/05/2032 e reajuste anual pelo IPCA. Esse tipo de contrato dá mais segurança ao Fundo: se a Amazon sair antes do prazo sem justa causa, terá de pagar uma multa equivalente ao valor integral de todos os aluguéis que faltam até o fim do contrato. Além disso, a matriz americana, Amazon.com, Inc., garante os pagamentos da operação brasileira, nos limites previstos em contrato.

IMPACTO NO FUNDO

As aquisições **impactam positivamente a receita mensal do Fundo em R$ 0,42 por cota**. Esse cálculo considera o portfólio já sem os três imóveis em processo de venda; portanto, o valor não deve ser somado à receita atual. Para os 12 meses seguintes à conclusão da operação, o resultado mensal projetado, conforme a apresentação da Consulta Formal, é de **R$ 0,57 por cota.**

Com a operação, o portfólio do Fundo fica mais previsível: os contratos atípicos passam de 16% para 88% da receita. A parcela da receita com vencimento a partir de 2032 sobe de 17% para 83%. Na qualidade dos imóveis, a fatia de galpões de padrão AAA, a classificação mais alta do mercado, passa de 40% para 70% do portfólio, e cerca de 90% dos imóveis passam a ser de padrão A ou superior. Por fim, o prazo médio dos contratos, ponderado pela receita de cada um, aumenta quase 1 ano, de 4,7 para 5,6 anos.

Mais informações sobre os imóveis, suas regiões, a estrutura da operação, o fundo pós-operação e o material complementar serão divulgadas no Fato Relevante de conclusão da operação. O canal de RI está disponível para qualquer dúvida ou comentário: ri@riobravo.com.br ou www.riobravo.com.br/chat.

São Paulo, 03 de novembro de 2026.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,
instituição administradora, e
TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA. E
RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.,
gestoras do
TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF n. º 16.671.412/0001-93
ISIN Cotas: BRTRBLCTF007

[1] *Earn-out*: o *earn-out* é um pagamento adicional ao vendedor que só acontece se o imóvel se valorizar depois da compra. No Régis, ele vale para os 24 meses seguintes à aquisição. Se nesse período os aluguéis crescerem acima da inflação (IPCA), parte desse ganho será repassado ao vendedor. Se os aluguéis apenas acompanharem a inflação, o Fundo não paga nada a mais. O valor repassado ao vendedor tem um limite. Acima dele, o ganho adicional é dividido meio a meio entre o Fundo e o

vendedor. Esse mecanismo alinha os interesses das duas partes. O Fundo paga um preço fixo menor e só faz o pagamento variável se a valorização acontecer. Já o vendedor pode ganhar mais se a valorização que ele projeta no ativo se confirmar.

[2] O pagamento conta com *seller finance*, ou seja, o Fundo não precisa pagar tudo de uma vez, como se fosse um financiamento parcial feito pelo próprio vendedor, que aceita receber parte do valor posteriormente, enquanto o Fundo passa a receber os aluguéis desde o fechamento.