



**RIO BRAVO**



**TELLUS**

PERFORMANCE  
EM INVESTIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS

# Relatório Gerencial TRBL11

FII Tellus Rio Bravo Renda Logística  
Responsabilidade Limitada

FEVEREIRO 26

# ÍNDICE NAVEGÁVEL

Informações sobre o Fundo	03
Tese de Investimento	03
Principais Números	05
Mensagem do Gestor ao Investidor	07
Resultado e Distribuição	10
Desempenho da Cota	12
Detalhamento do Balanço	13
Portfólio do Fundo	14
Alavancagem	17
Linha do Tempo	18
Atuação das Gestoras	19
Planilha de Fundamentos	



# 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\$ 637.120.739,38 (ref. janeiro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 16/11/2012

**QUANTIDADE DE COTAS** • 7.739.092

**QUANTIDADE DE EMISSÕES**

**REALIZADAS** • 6

**NÚMERO DE COTISTAS** • 45.544

## 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.

# Você ainda não segue a Nossa página no YouTube ?

Confira a visão dos nossos gestores sobre os resultados do mês no nosso canal no YouTube.

Você vai encontrar análises completas, insights e destaques que complementam o relatório gerencial.

Clique, assista e fique por dentro das principais atualizações e decisões estratégicas da Gestão.

 Inscreva-se

## PRINCIPAIS NÚMEROS

5 Ativos

192.351  
de ABL

11 Inquilinos

3,3%  
Vacância Física

4,94  
Anos de Wault<sup>1</sup>

R\$ 637 milhões  
Patrimônio Líquido<sup>2</sup>

R\$ 0,70  
por cota de distribuição  
de rendimentos no mês

R\$ 78,65  
Fechamento do Mês

10,7%  
Dividend Yield<sup>3</sup> anualizado

3.456  
Valor negociado<sup>4</sup> R\$/m<sup>2</sup>

R\$ 1,53 milhão  
Volume médio diário  
negociado

R\$ 608 milhões  
Valor de Mercado

## DESTAQUES DO MÊS



### Locação do Galpão de Contagem para Shopee

Contrato de locação com a Shopee com prazo de **60 meses**, e impacto positivo mensal de aproximadamente **R\$ 0,26 por cota** (receita + economia com custos de vacância); Primeiro recebimento previsto para 05/26. Essa locação responderá por cerca de 34,4% da receita imobiliária contratada.



### Redução da Alavancagem

O Fundo recebeu **R\$ 109,1 milhões** pela venda do imóvel de Duque de Caxias/RJ, gerando **R\$47,6 milhões** em ganho de capital. Em fevereiro, antecipou a amortização prevista para 2026, **reduzindo a alavancagem para 15,62%**.

<sup>1</sup>WALT: média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis;

<sup>2</sup>Patrimônio Líquido referente ao mês anterior;

<sup>3</sup>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).

<sup>4</sup>Valor negociado/m<sup>2</sup> 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



## O Informe de Rendimentos de 2025 já está disponível!

Os informes de rendimentos para declaração do Imposto de Renda do fundo **TRBL11** já estão disponíveis para os investidores.

O investidor deve acessar o **Portal do Investidor** e seguir os passos de identificação para login.

- **PORTAL DO INVESTIDOR:** acesse [portal.riobravo.com.br](http://portal.riobravo.com.br) ou [clique aqui](#).

Os cotistas receberam um e-mail do endereço **informe@riobravo.com.br** com as orientações para acesso. Mesmo que já tenha um acesso criado, será preciso reativá-lo com a criação de nova senha em razão de atualizações na plataforma.

### Informações adicionais:

O investidor também pode acessar o Informe de Rendimentos diretamente pelo Atendimento Digital da Rio Bravo.

- **ATENDIMENTO DIGITAL:** acesse [www.riobravo.com.br/chat](http://www.riobravo.com.br/chat) ou [clique aqui](#)

- O Informe de Rendimentos é disponibilizado exclusivamente em formato digital.
- Utilizamos os dados registrados na corretora para envio das comunicações. Recomendamos manter seus dados cadastrais sempre atualizados junto a sua custódia.

Para a sua segurança, o acesso ao documento é protegido.

Pessoa Física: utilize os 5 últimos números do CPF. Exemplo: XXX.XXX.123-45

Pessoa Jurídica: utilize os 5 primeiros números do CNPJ. Exemplo: 12.345.XXX/XXXX-XX

# MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

## Locação do Galpão de Contagem/MG para a Shopee

No mês, o TRBL11 concluiu a locação integral do galpão logístico de Contagem (MG) para a Shopee, [clique aqui](#) para acessar o Fato Relevante. A operação foi concretizada antes do prazo originalmente projetado pelas gestoras, resultando na redução da vacância física para 3,3%.

O contrato firmado, com prazo de 60 meses, reflete condições aderentes ao mercado logístico da região metropolitana de Belo Horizonte e deverá gerar um impacto positivo mensal estimado em R\$ 0,26/cota, considerando a recomposição de receitas e a redução dos custos associados à vacância. O início do fluxo financeiro está previsto para maio de 2026. É importante destacar que esse valor não representa um aumento direto e integral nos rendimentos distribuídos aos cotistas, mas sim um incremento no resultado do Fundo. Lembramos que o Fundo possui despesas operacionais e financeiras que afetam o resultado líquido e, conseqüentemente, o montante efetivamente distribuído.

Com a nova locação, a Shopee passa a representar aproximadamente 34,4% da receita contratada do fundo, reforçando a relevância estratégica do ativo de Contagem dentro do portfólio.

Após a formalização da locação, a Área Bruta Locável (ABL) do ativo reportada neste documento foi revisada de 52.550 m<sup>2</sup> para 56.749 m<sup>2</sup>. O ajuste tem como objetivo refletir a metragem comercial efetivamente formalizada no novo contrato, passando a contemplar a totalidade das estruturas operacionais, de apoio, armazenagem (cross-docking), cobertura de docas, portaria etc. Ressalta-se que tais áreas estão devidamente refletidas e averbadas na matrícula do imóvel.

Destacamos que esta operação representa um avanço relevante na execução da estratégia do fundo, ao restabelecer a geração de caixa do ativo e ampliar a previsibilidade dos resultados, contribuindo diretamente para a melhoria da performance operacional nos próximos períodos.

## Redução da alavancagem

O Fundo recebeu R\$ 109.050.888,24 no mês de janeiro em relação a venda do imóvel de Duque de Caxias/RJ, sendo R\$ 54.250.271,37 da penúltima parcela e R\$ 54.800.136,87 da última parcela que foi antecipada. A operação contou com R\$ 47.677.396 em ganho de capital para o Fundo.

Durante o mês de fevereiro, o time de gestão decidiu antecipar a amortização da parcela originalmente prevista para julho de 2026, reduzindo a alavancagem do Fundo para 15,62%.

## Desempenho do Mês

Em fevereiro de 2026, o Fundo registrou R\$ 3,2 milhões em receitas de locação (R\$ 0,42/cota). Além disso, o resultado não operacional, composto principalmente pelas receitas financeira, totalizou R\$ 0,4 milhão (R\$ 0,06 por cota). As despesas do período somaram R\$ 1,7 milhão (R\$ 0,22/cota). Com isso, o Fundo encerrou o mês com um resultado líquido de R\$ 1,9 milhão, equivalente a R\$ 0,25/cota.

No mês, houve o recebimento de todos os aluguéis vigentes.

## Distribuição de Rendimentos

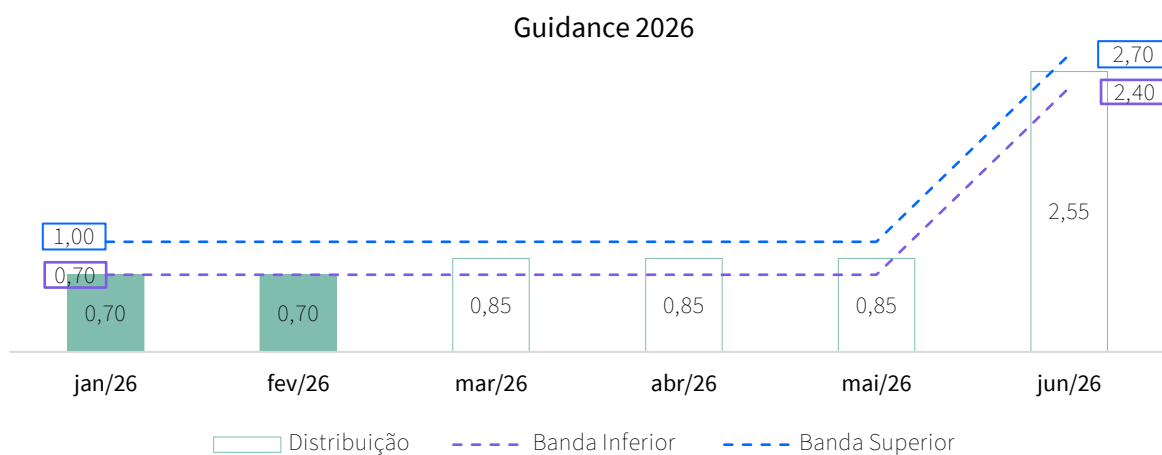
Em fevereiro, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,70 por cota, que incorpora, além do resultado recorrente, parte dos resultados extraordinários provenientes da venda do ativo de Duque de Caxias, conforme previamente detalhado.



# MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Ao longo do segundo semestre de 2025, o Fundo manteve um patamar estável de distribuição de R\$ 0,60/cota entre os meses de julho e novembro. Em dezembro, registramos uma redução pontual para R\$ 0,53/cota, reflexo de um atraso no recebimento de receitas naquele mês. Com o recebimento integral das duas parcelas referentes à venda do ativo de Duque de Caxias logo no início de 2026, nossa primeira medida foi recompor o patamar de rendimentos. O valor de R\$ 0,70/cota distribuído no mês de janeiro contempla a restituição dos R\$ 0,07 não distribuídos em dezembro, acrescidos de um incremento de R\$ 0,03 na distribuição base. Em fevereiro decidimos pela manutenção da distribuição. Para os próximos três meses (março, abril e maio), estamos projetando um aumento de aproximadamente 21,4% nos rendimentos, elevando o *guidance* para o patamar de R\$ 0,85/cota, e uma distribuição projetada de R\$ 2,55/cota para o mês de junho (equivalente a um dividendo mensal de 3,3% em relação ao valor da cota de fechamento do mês de fevereiro).

Embora o Fundo já tenha recebido os recursos da venda de Duque de Caxias, optamos estrategicamente por não distribuir a totalidade do ganho de capital de forma linearizada. Essa decisão visa manter uma posição de caixa robusta no curto prazo. A robustez financeira é importante neste momento para passar a gerar receitas financeiras que poderão ser utilizadas para fazer frente às manutenções programadas, não apenas no recém-locado ativo de Contagem, mas também em outros galpões do nosso portfólio e também frente à algumas despesas não recorrentes. Além de garantir a modernização e competitividade dos ativos, esse caixa retido gera uma receita financeira importante, colaborando com a geração de resultados do Fundo nestes meses de transição. Dessa forma, preservamos a liquidez necessária para as operações, deixando programado para o mês de junho o pagamento da parcela mais expressiva dos rendimentos extraordinários.



Com o fim das receitas não recorrentes, o *guidance* de distribuição para o 2º semestre de 2026 se estabilizará em um novo patamar, projetado em uma banda entre R\$ 0,43 e R\$ 0,50/cota. Em comunicações anteriores, estimávamos que a receita financeira poderia contribuir para o FFO do ano num patamar superior. Essa premissa considerava o recebimento das parcelas da venda do ativo de Duque de Caxias espaçadas entre janeiro e julho.

No entanto, com a antecipação e o recebimento de ambas as parcelas logo no início do ano, todo o lucro da operação foi antecipado e será distribuído aos cotistas dentro do primeiro semestre, reduzindo o saldo de aplicações do Fundo para a segunda metade do ano. Adicionalmente, a importante locação integral para a Shopee em Contagem/MG traz consigo obrigações de Capex que demandam consumo de caixa no curto prazo.

Como reflexo dessa nova dinâmica de liquidez, estimamos que a contribuição da receita financeira seja menor ao longo do segundo semestre. Além disso, atualizamos a projeção das despesas, e a expectativa é de que elas fiquem um pouco acima do que havia sido estimado anteriormente.

Sendo assim, mesmo incorporando o aumento da receita imobiliária recorrente gerada pelo novo contrato da Shopee, o efeito combinado nos leva a projetar um FFO (resultado operacional) recorrente mensal entre R\$ 0,45 e R\$ 0,47/cota para o segundo semestre de 2026, fundamentando a banda de rendimentos apresentada.



# MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

O Fundo segue dedicado a intensificar os esforços para ampliar tanto o resultado recorrente quanto eventuais ganhos não recorrentes.

Considerando a cotação de R\$ 77,95 no último dia útil de fevereiro, o *dividend yield* anualizado foi de 10,78%.

**VALE DESTACAR:** o ganho de capital adquirido devido ao recebimento das parcelas da venda de Duque de Caxias, será pago dentro do 1 semestre de 2026, respeitando a distribuição de 95%.

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

## Por que o TRBL11 segue sendo uma boa opção de investimento

O TRBL11 mantém posicionamento sólido, com passivos endereçados e estrutura financeira saudável, detendo alavancagem de 15,62%. No portfólio imobiliário, o Fundo preserva qualidade operacional e estabilidade contratual:

- a. One Park: imóvel consolidado, sem vacância por período prolongado;
- b. TRBL Guarulhos I: i) Contrato atípico BTS de longo prazo assegura boa visibilidade de receitas; ii) A comercialização da área anteriormente ocupada pela empresa de tecnologia está em andamento;
- c. TRBL Contagem: assinatura de contrato de locação para ocupação integral do galpão pela Shopee por 5 anos, com valor em linha com o mercado regional e carência de apenas um mês;
- d. TRBL Guarulhos II: o mercado aquecido de Guarulhos abre espaço para revisões contratuais;
- e. TRBL Feira de Santana: vencimento previsto para o segundo semestre de 2027;

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.

Diante do cenário atual e com o objetivo de fortalecer a performance longo prazo, estruturamos estratégias que deverão nortear os próximos passos da gestão para possivelmente fortalecer os resultados do Fundo.

Na estratégia estão mapeados possíveis revisões dos contratos de locação vigentes, com foco especial na atualização de aluguéis que se encontram defasados em relação aos valores de mercado, com objetivo de capturar ganho de receita de forma estruturada, respeitando o momento de cada locatário.

Busca pelo reposicionamento do espaço vago em Guarulhos, com atuação comercial ainda mais intensiva e direcionada, buscando não apenas a ocupação, mas também boa qualificação de crédito do potencial inquilino, de modo a gerar receitas mais estáveis e reduzir custos pela vacância.

Por fim, avaliaremos de forma criteriosa a eventual venda de ativos. Essa análise será pautada por oportunidades de mercado e pela capacidade de reciclagem do portfólio e de capital em ativos eficientes.

A implementação dessas frentes tem como objetivo a melhoria consistente do resultado operacional do fundo, com foco em aumento de receita, eficiência financeira e geração de valor para os cotistas.

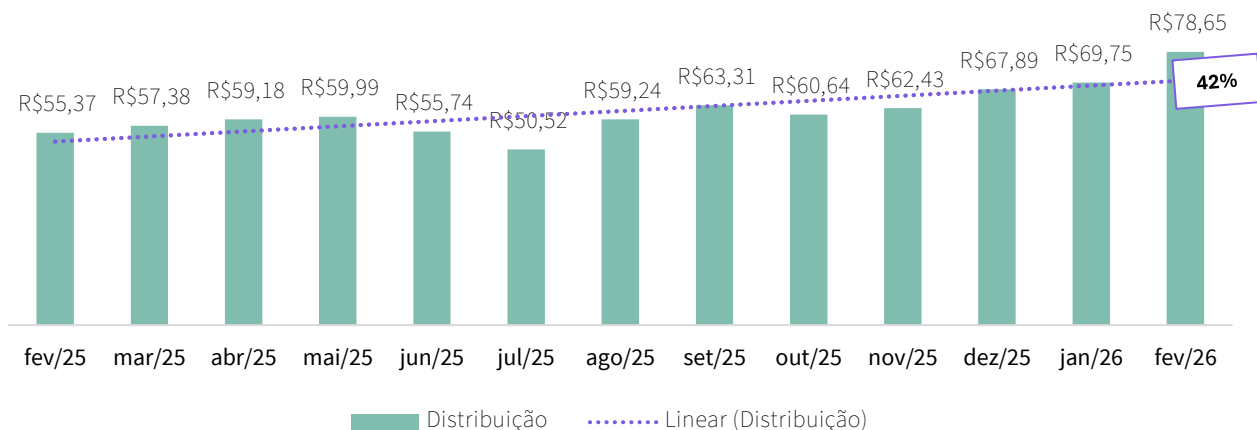


# MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

## Movimentação de Mercado

Em relação ao comportamento de mercado, as cotas do Fundo apresentaram recuperação relevante ao longo dos últimos 12 meses, acumulando alta de 42%, como ilustrado no gráfico abaixo. Ainda há potencial de valorização adicional, de aproximadamente 5% até o valor patrimonial em relação ao mês de janeiro (último informe mensal divulgado até a data de publicação do relatório).

Evolução da cota de fechamento a mercado últimos 12 meses



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



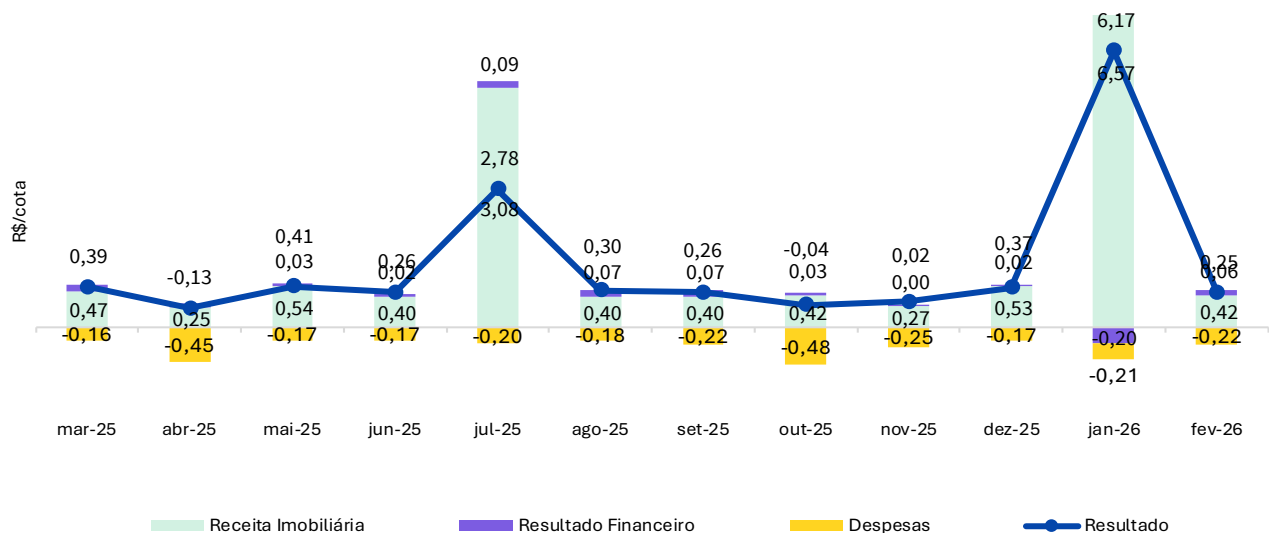
# RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

DRE	dez-25	jan-26	fev-26	Acumulado no 1º Semestre	Acumulado no ano
<b>Resultado Imobiliário</b>	<b>4.105.867</b>	<b>50.883.526</b>	<b>3.239.141</b>	<b>54.122.667</b>	<b>54.122.667</b>
Receita de Locação	4.105.867	3.206.130	3.239.141	6.445.271	6.445.271
Receita de Venda de Imóveis	0	47.677.396	0	47.677.396	47.677.396
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>127.189</b>	<b>-1.516.878</b>	<b>436.379</b>	<b>-1.080.499</b>	<b>-1.080.499</b>
<b>Despesas</b>	<b>-1.354.299</b>	<b>-1.619.761</b>	<b>-1.713.732</b>	<b>-3.333.493</b>	<b>-3.333.493</b>
Despesas de CRI	-729.591	-721.108	-650.024	-1.371.131	-1.371.131
Taxa de Administração e Gestão	-352.399	-365.925	-383.473	-749.397	-749.397
Custos com Advogados	-17.209	-5.362	-29.920	-35.282	-35.282
Vacância	95.353	-286.201	-445.853	-732.054	-732.054
Impostos e Taxas	-3.856	-10.682	-42.541	-53.222	-53.222
Outras Despesas	-346.598	-230.484	-161.922	-392.406	-392.406
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	<b>2.878.757</b>	<b>47.746.887</b>	<b>1.961.788</b>	<b>49.708.675</b>	<b>49.708.675</b>
<b>Rendimentos Distribuídos</b>	<b>4.101.719</b>	<b>5.417.364</b>	<b>5.417.364</b>	<b>10.834.729</b>	<b>10.834.729</b>
<b>Resultado por Cota</b>	0,37	6,17	0,25	6,42	6,42
<b>Rendimento por Cota</b>	0,53	0,70	0,70	1,40	1,40
<b>Resultado Acumulado<sup>2</sup></b>				5,02	5,02

<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

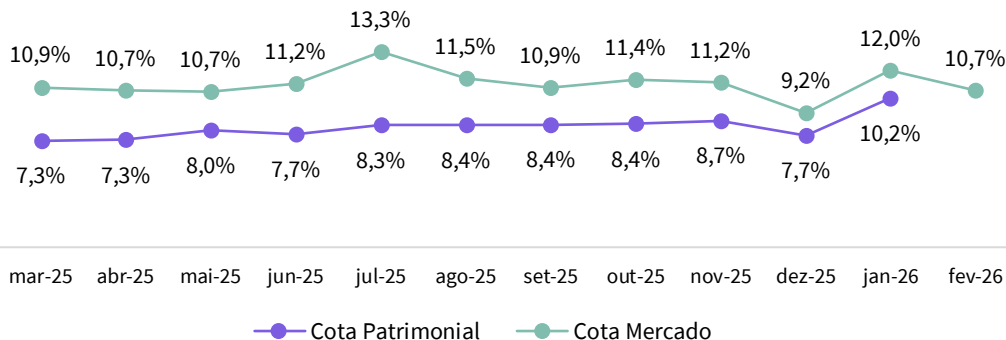
<sup>2</sup> Resultado acumulado do período.

## Composição de resultado nos últimos 12 meses



# RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

Dividend Yield  
(Últimos 12 meses)



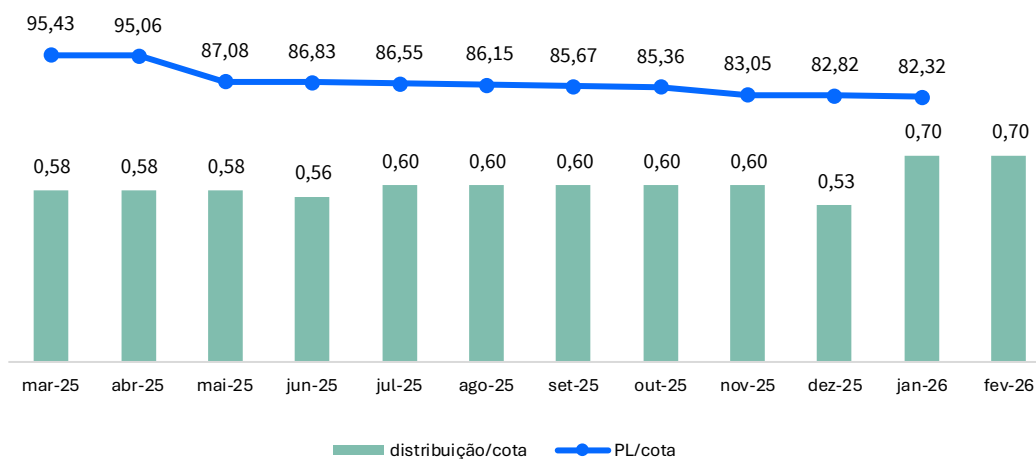
**Dividend Yield**  
Anualizado  
**10,7%**

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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
2026	0,70	0,70										

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

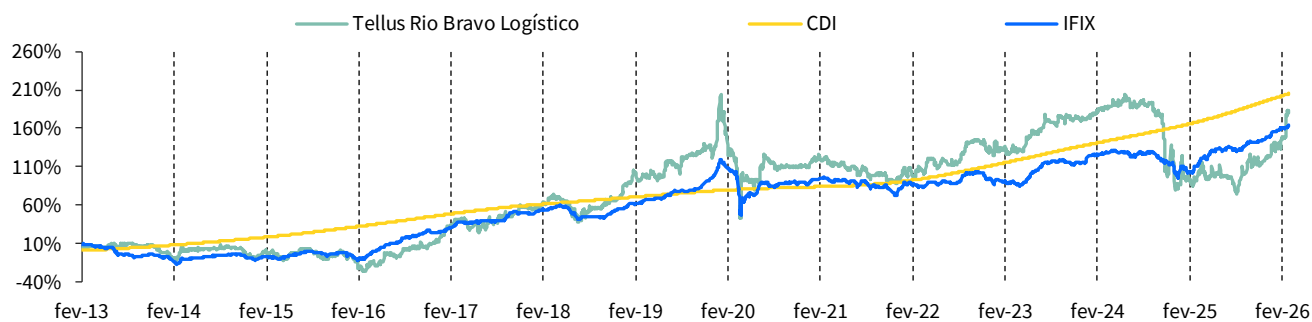


Os gráficos desta página não contemplam o valor patrimonial referente ao mês do relatório, uma vez que são elaborados antes da publicação do informe mensal do Fundo.

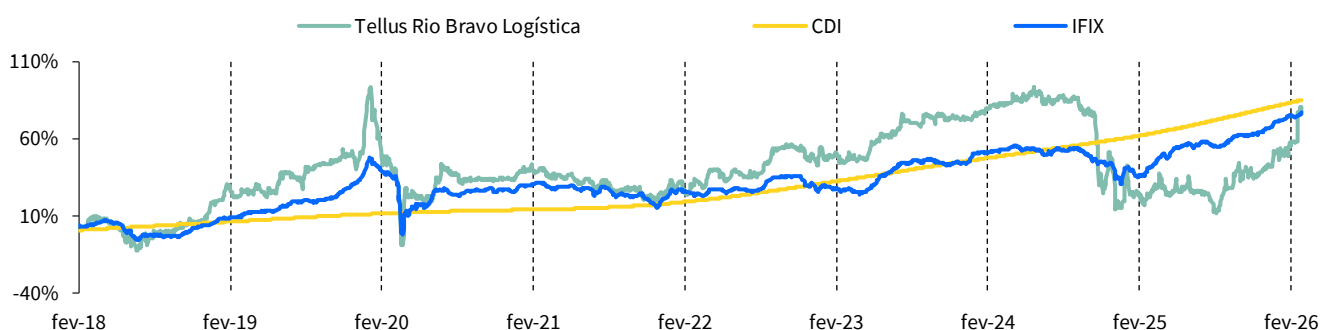


# DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

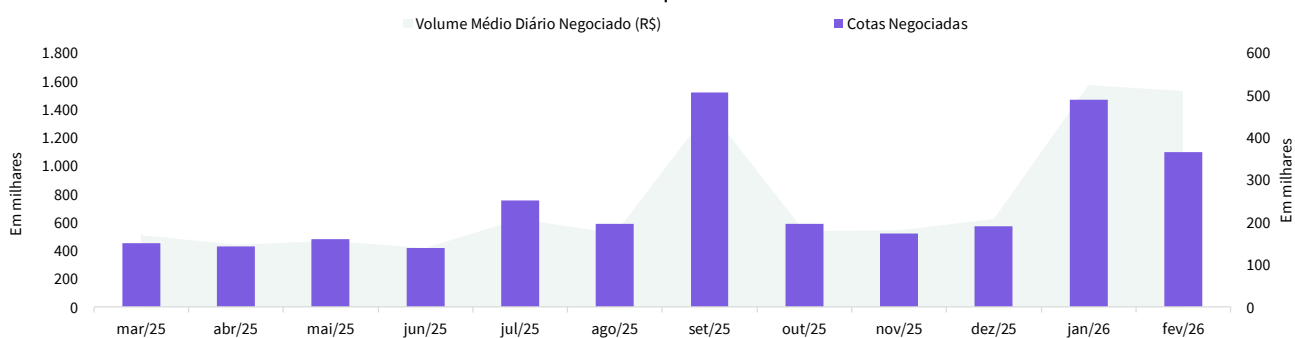
## Desempenho da cota (Desde o início)



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



## Liquidez



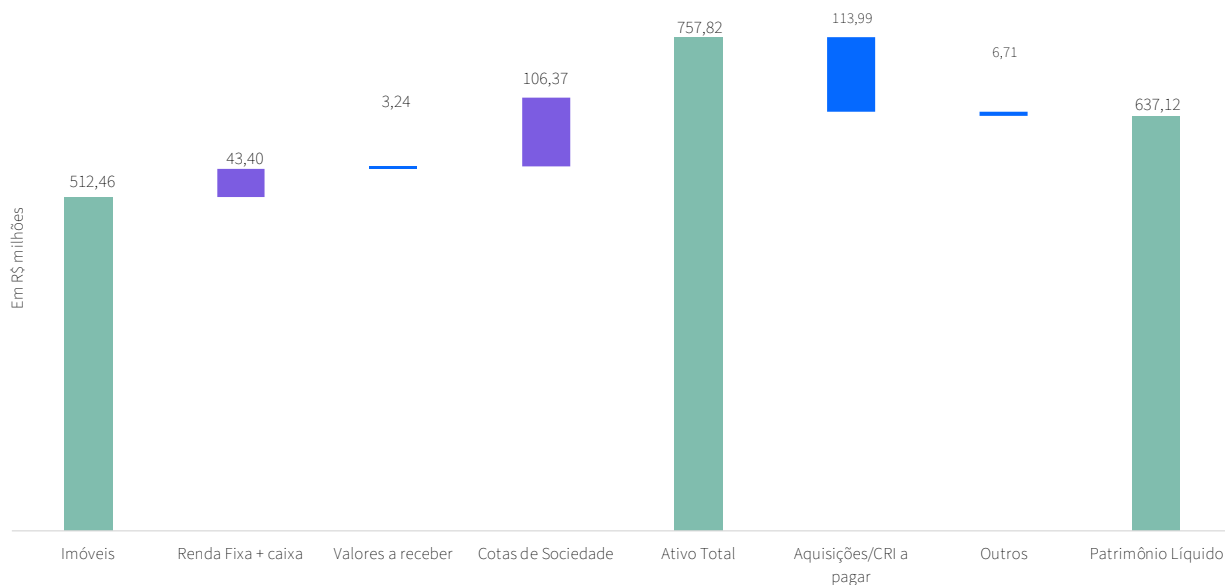
	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	27.650.513	60.698.929	189.605.733
Volume Médio Diário Negociado	1.536.139,63	1.556.382,80	764.539,25
Giro (% de cotas negociadas)	4,73%	11,07%	38,43%
<b>Presença em Pregões</b>	100%	100%	100%
	fev/26	dez/25	fev/25
Valor da Cota	R\$ 78,65	R\$ 69,10	R\$ 62,00
Quantidade de Cotas	7.739.092	7.739.092	7.739.092
<b>Valor de Mercado</b>	<b>R\$ 608.679.586</b>	<b>R\$ 534.771.257</b>	<b>R\$ 479.823.704</b>

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



Os valores da tabela abaixo, são referentes ao informe mensal divulgado no mês anterior ao do relatório gerencial.

Data-base janeiro/2026

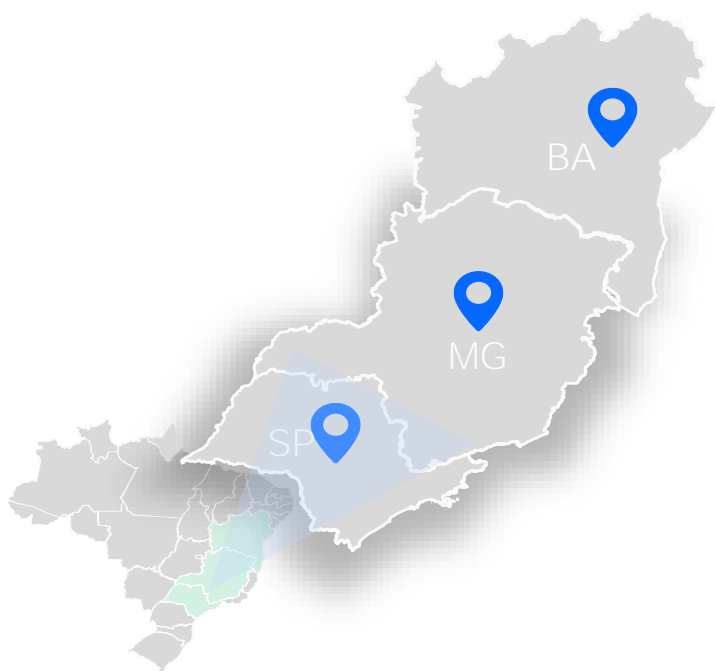
<b>Ativo Total</b>	<b>757,82</b>
Imóveis	512,46
FIs	-
Renda Fixa + Caixa	43,40
Valores a receber	3,24
Cotas de Sociedades <sup>1</sup>	106,37
Outros Valores a Receber <sup>2</sup>	92,36
<b>Passivo Total</b>	<b>120,70</b>
CRI a pagar	113,99
Outros	6,71
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>637,12</b>
Números de cotas	7.739.092
<b>Cota Patrimonial</b>	<b>82,32</b>

<sup>1</sup> “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”.

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



# PATRIMÔNIO DO FUNDO



## São Paulo



3 Ativos

**124.306,58 m<sup>2</sup>** de ABL

**94,8%** Taxa de ocupação

**100%** Participação do FII

## Minas Gerais



1 Ativo

**56.749,08 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
TRBL Contagem	Contagem/MG	56.749	100%	100%	Típico	Shopee	E-commerce	34%
One Park	Ribeirão Pires/SP	84.405	100%	100%	Típicos	Braskem, Cromus, Andrômeda, Sherwin Williams e Adhex	Indústria, Petroquímica e Embalagens	37%
TRBL Guarulhos I	Guarulhos/SP	19.681	67%	100%	Típico	Futura Tintas	Indústria Química	8%
TRBL Guarulhos II	Guarulhos/SP	20.221	100%	100%	Típicos	Platinum Log Dican e Typmann	Transporte, Logística e E-commerce	12%
TRBL Feira de Santana	Feira de Santana/BA	11.295	100%	100%	Atípico	AMBEV	Alimentos e Bebidas	9%



# PORTFÓLIO DO FUNDO

Wault

4,92 anos

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	Julho	IPCA
Andrômeda	jun-33	Janeiro	IGP-M

### Galpão Guarulhos

Futura Tintas	set/42	Outubro	IPCA
---------------	--------	---------	------

### Centro Logístico Contagem

Shopee	fev-31	Janeiro	IPCA
--------	--------	---------	------

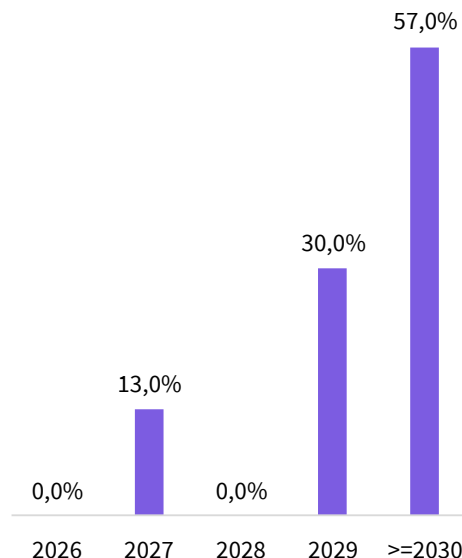
### GRU LOG

Platinum LOG	set/29	Outubro e Dezembro	IPCA
Typmann	jun/24	Outubro	IPCA
Dican	abr/27	Junho	IGPM

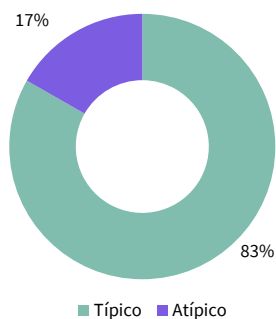
### Feira de Santana

AMBEV	ago/27	Outubro	IPCA
-------	--------	---------	------

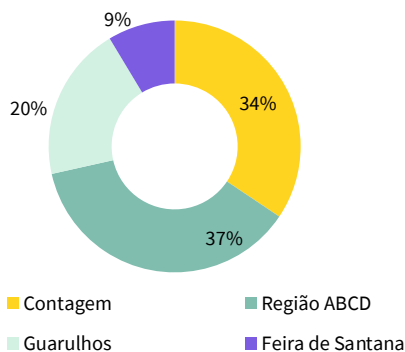
### Vencimento dos Contratos de Locação



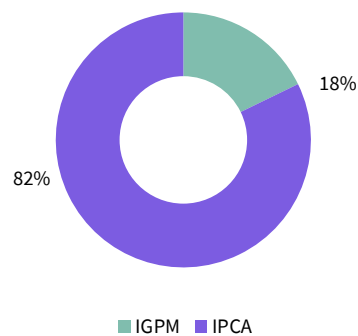
### Tipo de Contrato



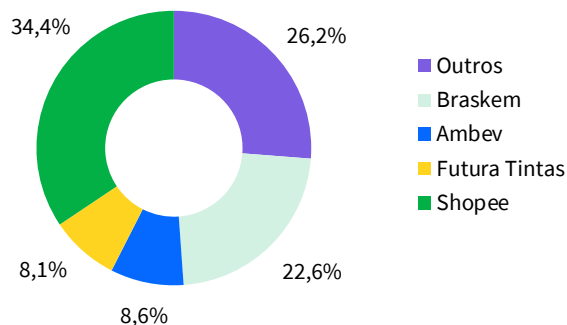
### Diversificação por Receita Contratada



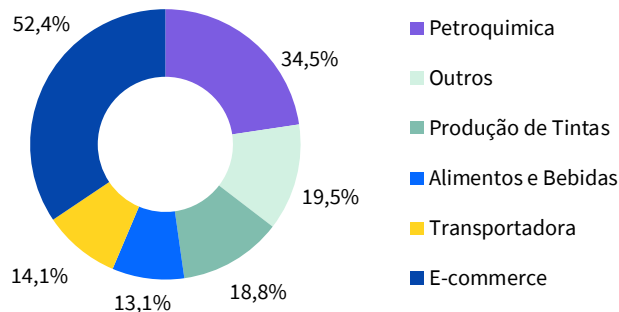
### Indexador de Reajuste



### Locatários



### Setor de Atuação

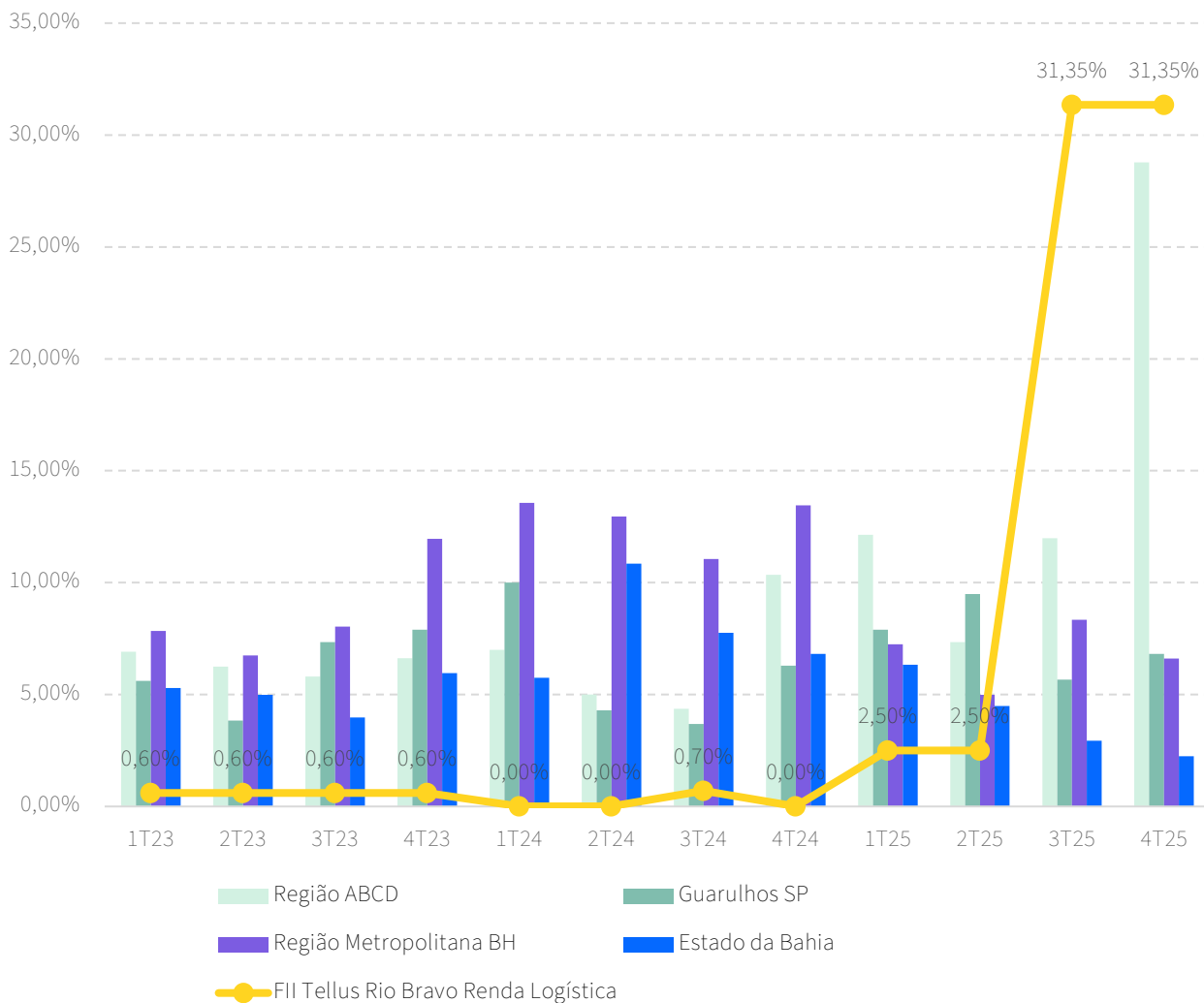


# VACÂNCIA

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 representa a relação entre a área desocupada e a área total do FII, indicador que atualmente está em 3,3%.

O gráfico a seguir mostra o comparativo de mercado até dezembro de 2025, ainda sem incluir a locação do galpão de Contagem para a Shopee.



A vacância da região ABCD sofreu um grande aumento, devido ao novo estoque entregue no 4T 2025 de aproximadamente 200mil m<sup>2</sup>.

Fonte: Buildings, Rio Bravo.

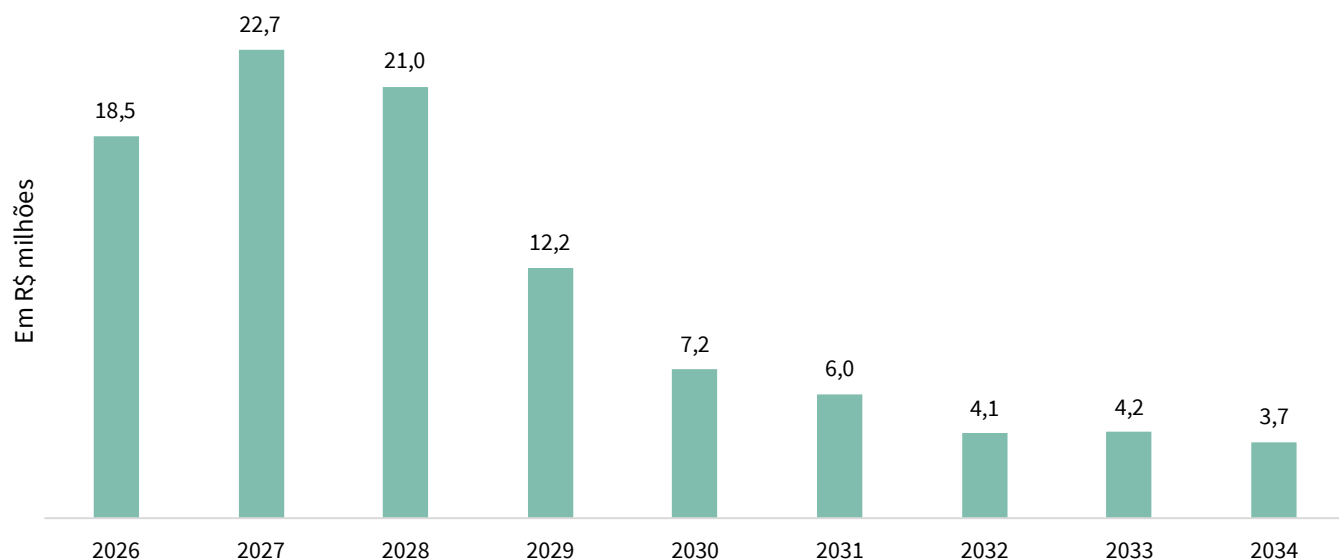


## ALAVANCAGEM

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](#).

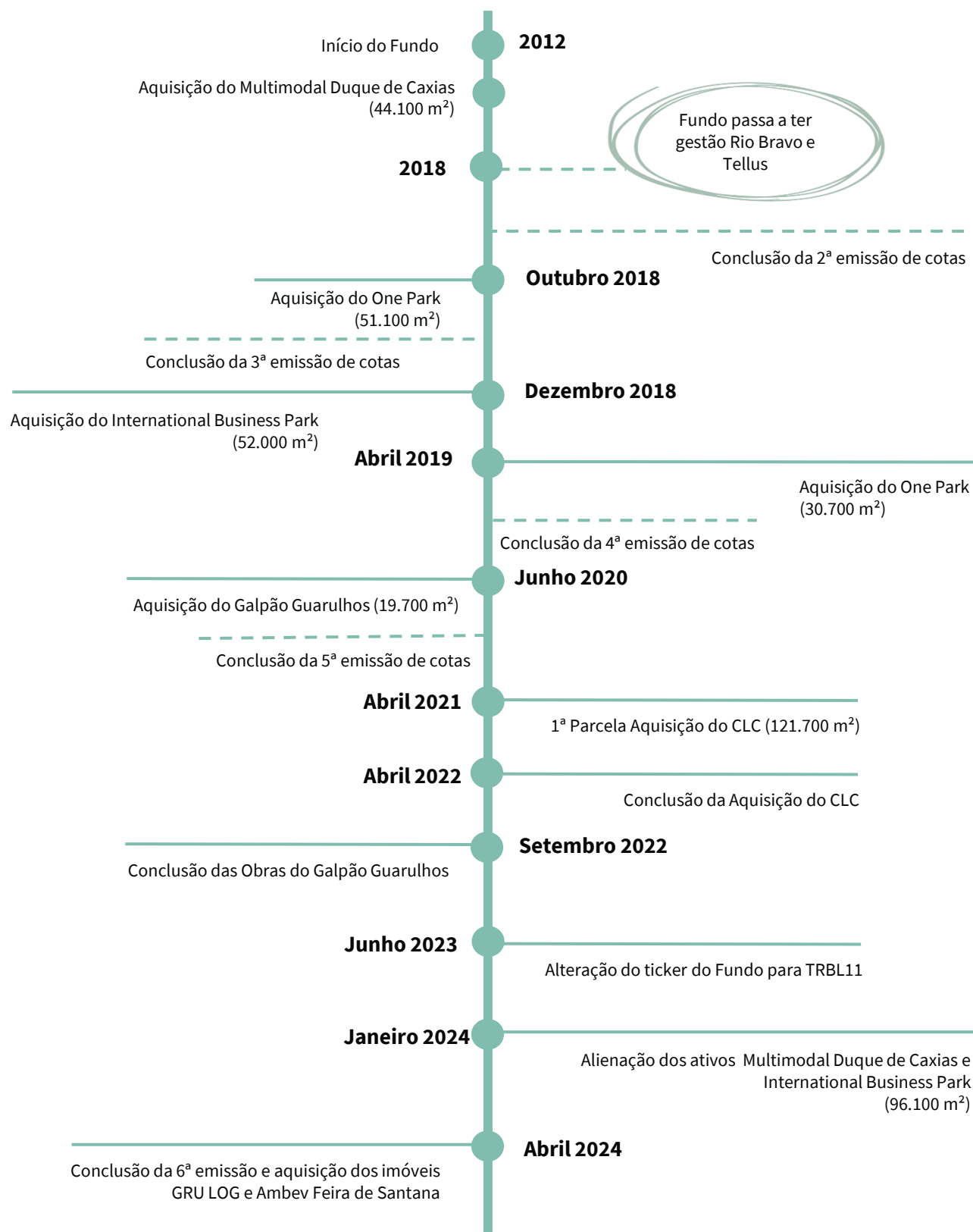
### Cronograma de Amortização Anual



<b>Operação</b>	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\$ 99,534 milhões
Relação Dívida / Patrimônio Líquido	15,62%



# 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](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, 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).

