



Tellus Rio Bravo Renda Logística
TRBL11

Proposta - potencial renovação do portfólio

I Proposta – Potencial renovação de portfólio

Preparar o TRBL11 para um novo ciclo de crescimento e geração de valor

As Gestoras identificaram oportunidade de reciclar o portfólio do Fundo, capturar valor e realizar ganho de capital na venda de um pacote de ativos, dando início a um novo ciclo imobiliário.

MATÉRIAS EM VOTAÇÃO

Venda de 3 imóveis
+ cessão do direito litigioso
+ alterações no regulamento

A consulta formal propõe aos cotistas a alienação de parte do portfólio que já atingiu sua maturação, a cessão onerosa dos direitos relativos às ações judiciais em face dos Correios e uma modernização total do regulamento.

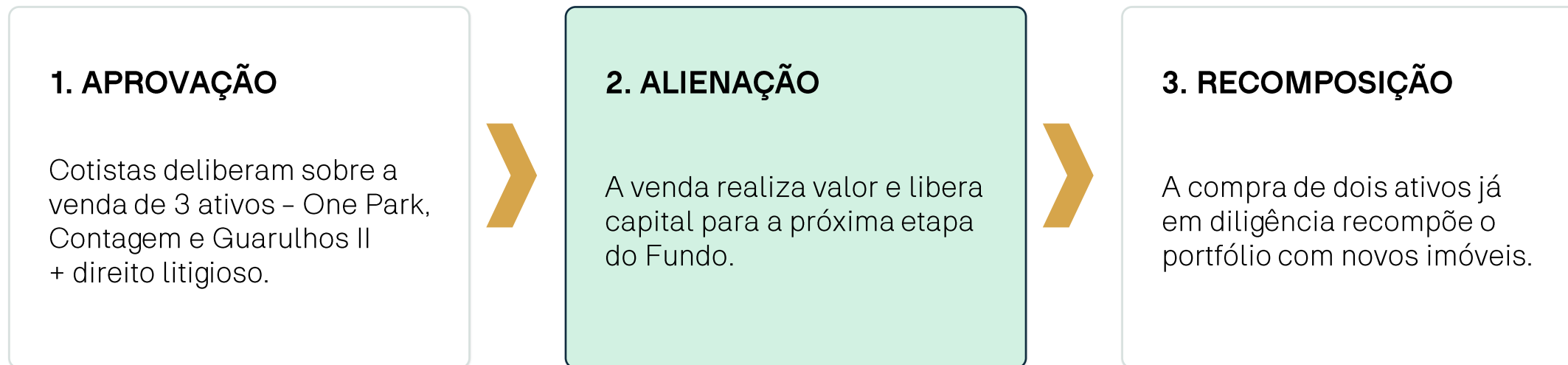
CONTEXTO DA OPERAÇÃO

Aquisição de novos imóveis estratégicos em busca de novo ciclo de crescimento

A potencial compra de um pacote de ativos segue a estratégia do Fundo e está em fase final de negociação e diligência. A aquisição faz parte da operação mas não é matéria da votação.

I Proposta – Potencial renovação de portfólio

Passo-a-passo da operação



“ Considerando a oportunidade de realizar e capturar o valor construído ao longo dos últimos anos, entendemos que o **momento é adequado para vender os ativos maduros do portfólio** e, com esse capital, **recompor a carteira** com imóveis de melhor padrão construtivo, maior previsibilidade e menos incerteza para o longo prazo do Fundo.” – **time de gestão**

I Proposta – Potencial renovação de portfólio

Índice do conteúdo desta proposta

	Resumo da operação	05
	Tese e condições comerciais gerais	
	Matéria 1 · Venda dos imóveis	06
	Condições, cronograma financeiro e mais detalhes	
	Matéria 2 · Cessão dos direitos	08
	Condições e mais detalhes	
	Impacto da operação	09
	Valores e ganho de capital por cota	
	Matéria 3 · Modernização do regulamento	10
	8 itens, divididos em blocos A a D	
	O novo ciclo do Fundo	15
	Sobre a compra, o Fundo após a operação e mais detalhes	

EM VOTAÇÃO

MATÉRIA 1

Venda dos imóveis

MATÉRIA 2

Cessão do direito litigioso

MATÉRIA 3

Alterações no regulamento

I Resumo da Operação

Destravar valor e buscar o próximo passo da valorização imobiliária

A **venda dos ativos e do direito litigioso** será recebida 100% em dinheiro e irá gerar um resultado bruto de R\$ 62 milhões (R\$ 8,03/cota) para os cotistas.

VENDA TOTAL

R\$ 546,7 milhões

3 ativos + cessão dos direitos nas ações contra os Correios

Recebimento 100% em dinheiro.
Parte a prazo.

COMPRA

R\$ 457 milhões

2 novos imóveis padrão AAA e raio 30 km de capitais em *pipeline* para aquisição

Cap rate médio de entrada 8,5% a.a.
Pagamento 100% em dinheiro

RESULTADO TOTAL POTENCIAL¹

R\$ 49 milhões

Ou R\$ 6,38/cota

RESULTADO TOTAL CONSERVADOR²

R\$ 37 milhões

Ou R\$ 4,83/cota

¹A venda dos ativos trará obrigações para o Fundo no montante esperado de R\$ 12,7 milhões (custos de liquidação do CRI, ITBI a pagar, obras de reparo e custos advocatícios), de forma que o **resultado potencial** de tais obrigações é de R\$ 49,4 milhões.

²Durante as negociações do preço consolidado de venda dos ativos, o time de gestão conseguiu negociar um incremento no preço e, como contrapartida, parte do preço ficará retido como seguro de potenciais obrigações futuras (R\$ 12 milhões) para suprir a necessidade de determinadas obrigações e eventuais reparos. O Fundo poderá absorver totalmente estes valores como composição do seu lucro ou parte dele de acordo com as despesas que forem apuradas dentro deste período. O cenário de **resultado conservador** considera que não será absorvida nenhuma parte deste valor como lucro, ou seja, o Fundo desembolsaria os R\$ 12 milhões para cumprir com obrigações.

I Matéria 1 – Venda dos imóveis

Venda de 3 imóveis destrava valor

O valor presente está a par com o laudo de avaliação, e o valor futuro da venda representa um acréscimo de 30% sobre o laudo atual.

VALOR PRESENTE DO PORTFÓLIO R\$ 526,67 milhões 100% em dinheiro	VALOR FUTURO DO PORTFÓLIO R\$ 685,02 milhões com correção do saldo remanescente	RESULTADO IMOBILIÁRIO POTENCIAL R\$ 29 milhões ou R\$ 3,80/cota, considerando as premissas do slide anterior.	RESULTADO IMOBILIÁRIO CONSERVADOR R\$ 17 milhões ou R\$ 2,25/cota, considerando as premissas do slide anterior.
---	---	---	---

Ativos	Laudo	Preço	Valor a vista	Valor a prazo e correção	Garantias
One Park, Contagem e Guarulhos II	R\$ 527 milhões	R\$ 526,67 milhões	R\$ 325,65 milhões	2ª, 3ª e 4ª parcelas: 3 parcelas semestrais de R\$ 10,53 milhões cada, corrigidas por 80% do CDI. 5ª parcela: Em 24 meses: R\$ 105,43 milhões, corrigidos por IPCA. 6ª parcela: Em 36 meses: R\$ 14,50 milhões, sendo R\$ 12,00 milhões sem correção e R\$ 2,50 milhões corrigidos por IPCA. R\$ 0,91 milhão retido até o cumprimento de obrigações pós-fechamento (referente ao imóvel Guarulhos II). - Saldo Remanescente: R\$ 48,60 milhões, corrigido por IPCA nos primeiros 24 meses e, após, por CDI -0,5% a.a., com vencimento em 15 anos, prorrogável por mais 5 anos; ou antecipação caso atingido o valor-alvo de R\$ 206,95 milhões.	Em garantia do pagamento das parcelas do preço, o comprador outorgará em favor do Fundo a alienação fiduciária do Imóvel Contagem. Em garantia do pagamento das parcelas semestrais, o comprador outorgará em favor do Fundo a alienação fiduciária de fração ideal de 30,79% do imóvel One Park, equivalente a duas vezes o valor da dívida.
Total	R\$ 527 milhões	R\$ 526,67 milhões		R\$ 685,02 milhões (considera o valor futuro do saldo remanescente de Contagem)	

Nota: parte dos recursos será destinada à quitação integral da dívida (CRI) estruturada para a aquisição do imóvel de Contagem (adquirido em parte via cessão de usufruto e em parte via cotas da SPE titular da nua-propriedade), refletindo o encerramento da estrutura de financiamento associada a esse ativo.

I Matéria 1 – Venda dos imóveis

Cronograma financeiro

Cronograma de recebimentos parte a prazo nos próximos 15 anos.



A correção de cada parcela está detalhada na página anterior.

A partir da 5ª parcela, a data de recebimento será baseada no número de meses a partir da conclusão desta consulta formal.

I Matéria 2 – Cessão dos direitos litigiosos

Cessão dos direitos troca incerteza por valor presente

Converte uma pretensão de recebimento de longo prazo e desfecho incerto em valor concreto, reduzindo risco e antecipando liquidez ao Fundo, além do direito de receber um prêmio adicional em caso de sucesso das ações.

RESULTADO

R\$ 20 milhões

de lucro na cessão

+ *Earn-out* 40%

O que é cedido: os direitos do Fundo na ação anulatória e na execução (com os respectivos embargos) movidas em face dos Correios.

Valor Referencial: em caso de sucesso nas ações, antes de dividir ganhos o comprador tem prioridade para reaver o que investiu, ou seja, R\$ 20 milhões + despesas do processo (líquidas de impostos), corrigidos por CDI+3,5% a.a.

Earn-out: é o prêmio para o Fundo atrelado a um eventual sucesso futuro dos processos. Só existe depois de o comprador recuperar todo o Valor Referencial. **Valor:** 40% da diferença entre o que o comprador receber nas ações e o Valor Referencial.

HOJE

- ✗ Disputa judicial com desfecho indefinido
- ✗ Prazo de recebimento incerto
- ✗ Custos processuais recorrentes



COM A CESSÃO

- ✓ R\$ 20 milhões em 6 parcelas semestrais
- ✓ Ganho variável preservado em caso de sucesso via *earn-out* de 40%

I Impacto da operação – vendas dos imóveis e cessão dos direitos

A operação total tem potencial de destravar R\$ 6,38 em ganho de capital por cota

Em razão da venda a prazo, o ganho de capital reconhecido ainda em 2026 e no próximo ano é de R\$ 19,89 milhões, equivalente a R\$ 2,57 por cota.

Liquidação financeira	Principal	Ganho de capital líquido	Ganho de capital líquido/cota
4º tri de 2026	R\$ 315,06 milhões	R\$ 2,87 milhões	R\$ 0,37
Ano de 2027	N/A*	R\$ 17,01 milhões	R\$ 2,19

Principal/capital integralizado

Deve ser utilizado principalmente para compor o caixa do Fundo e buscar novas oportunidades de alocação que já estão em perspectiva, em linha com a estratégia de aquisição de posições mais relevantes em empreendimentos.

N/A*: Ao longo de 2027, os recursos previstos para recebimento serão reconhecidos como resultado e comporão os rendimentos a distribuir do Fundo.

Ganho de capital

O ganho de capital passa a compor a base de distribuição do semestre correspondente, sempre observada a legislação vigente de distribuição de pelo menos 95% dos lucros auferidos no semestre, apurados em regime de caixa.

I Matéria 3 – Modernização do regulamento

Atualização do regulamento para novo momento do Fundo

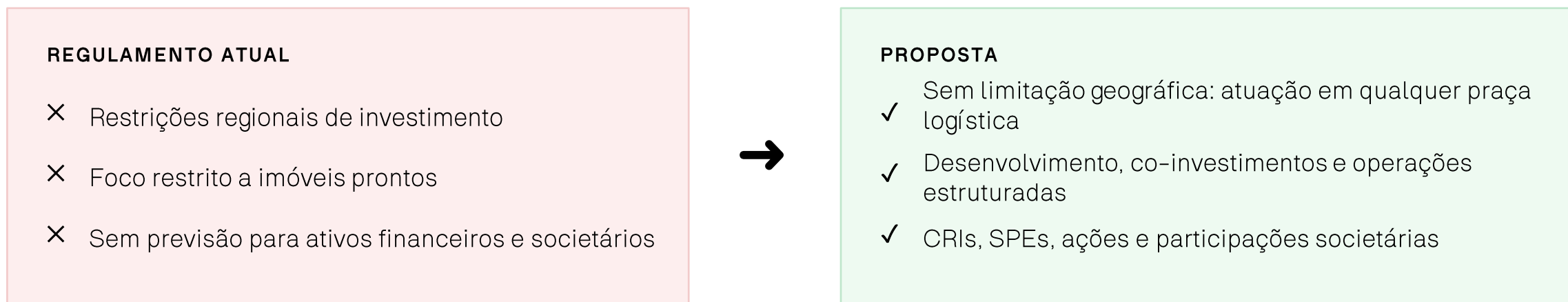
Aproveitando o momento de reciclagem e preparação do Fundo para uma nova fase, propõe-se uma atualização geral do regulamento para sua modernização, com alinhamento do Fundo às melhores práticas do mercado.

i BLOCO A Alcance Ampliação da atuação geográfica Política de investimento sem limitação geográfica.	ii BLOCO A Alcance Novas classes de ativos Desenvolvimento, co-investimentos, CRIs, SPEs, ações e participações.	iii BLOCO B Capital Oneração e alavancagem Financiamentos, dívidas, constituição de ônus reais, garantias, captações estruturadas, entre outros.	iv BLOCO B Capital Recompra de cotas Possibilidade de o Fundo recomprar suas próprias cotas.
v BLOCO B Capital Capital autorizado Aumento do limite de capital autorizado do Fundo para R\$ 10 bilhões.	vi BLOCO C Gestão Investimentos com Partes Relacionadas Compra de cotas de fundos e outros instrumentos financeiros adm ou geridos pelas Gestoras/Adm.	vii BLOCO C Gestão Discricionariedade na gestão de carteira Gestoras podem alienar qualquer ativo ou direito do portfólio.	viii BLOCO D Remuneração Taxa global 1,10% Atualização da taxa global de administração e gestão.

I Matéria 3 – Modernização do regulamento | Bloco A

Bloco A (itens i e ii) - alcance de investimento

O novo ciclo exige um mandato mais amplo em termos de alocação, sempre em linha com a estratégia logística. Manter regras desenhadas para o portfólio limitaria a execução da estratégia que se inicia com esta reciclagem.



- Item i — restrições regionais: permite ao Fundo investir onde a oportunidade estiver, acompanhando o deslocamento dos eixos logísticos do país.
- Item ii — novas classes: abre acesso a desenvolvimento e co-investimento imobiliário (captura de valor desde a origem) e a instrumentos financeiros e societários, viabilizando estruturas mais eficientes de aquisição.

I Matéria 3 – Modernização do regulamento | Bloco B

Bloco B (itens iii, iv e v) - estrutura de capital

Mais ferramentas para estruturar capital.

iii

Oneração e alavancagem

Autoriza prestar fiança, aval, aceite ou coobrigações, bem como constituir ônus reais sobre os ativos integrantes do patrimônio exclusivamente para garantir obrigações assumidas, contratação de financiamentos, emitir dívidas e captar recursos estruturados, com alienação fiduciária, hipoteca, cessão fiduciária de recebíveis e demais garantias sobre ativos do Fundo.

iv

Recompra de cotas

Permite ao Fundo recomprar suas próprias cotas: instrumento de gestão de liquidez e de resposta a descontos relevantes frente ao valor patrimonial.

v

Capital autorizado

Amplia o limite de capital autorizado para R\$ 10 bilhões, permitindo novas emissões com maior agilidade para acompanhar janelas de oportunidade.

Em conjunto, esses três itens dão ao Fundo capacidade de financiar aquisições, ajustar sua estrutura de capital e responder a condições de mercado de forma ágil.

I Matéria 3 – Modernização do regulamento | Bloco C

Bloco C (itens vi e vii) - gestão e discricionariedade

Ampliar a capacidade de o Fundo capturar oportunidades e reciclar ativos com agilidade.

ITEM VI

Investimento em instrumentos das Gestoras/Administradora

Autoriza a compra de cotas de FIs, fundos de renda fixa, fundos de investimento e demais instrumentos financeiros administrados, geridos, distribuídos, originados e/ou estruturados, conforme o caso, pela Administradora ou pelas Gestoras e seus grupos – importante para alocação eficiente de caixa entre operações.

ITEM VII

Discricionariedade para alienar

Confere às Gestoras discricionariedade para alienar todo e qualquer ativo ou direito que componha o portfólio, permitindo executar reciclagens no tempo certo do mercado.

- Por que importa: oportunidades de reciclagem têm janela curta. A discricionariedade reduz o tempo entre a identificação da oportunidade e sua execução, além de estar em linha com a natureza de gestão ativa do Fundo.
- Contrapartida: a atuação permanece vinculada à política de investimentos do Fundo e aos deveres fiduciários das Gestoras, com prestação de contas aos cotistas.

I Matéria 3 – Modernização do regulamento | Bloco D

Bloco D (item viii) - remuneração

Atualização da taxa global para 1,10% para manutenção da competitividade do Fundo.

ESTRUTURA ATUAL

0,84%

a.a. de taxa global



PROPOSTA

até 1,10%

a.a. de taxa global.

Redução escalonada da taxa conforme aumento do valor de mercado do Fundo.

Não há cobrança de taxa de performance.

- O que é a taxa global: remuneração que engloba administração e gestão do Fundo pela Tellus e Rio Bravo, estabelecida como teto. Não há previsão de taxa de performance.
- Contexto: a revisão da taxa busca reequilibrar a taxa do Fundo frente aos pares comparáveis, que em sua maioria cobra taxas maiores do que o TRBL11, com adicional de taxa de performance. O TRBL11, por ser um fundo mais antigo, pratica um valor defasado para o mercado de hoje, na concepção das gestoras. Com a atualização, a estrutura do Fundo mantém sua competitividade no cenário atual.
- Redução escalonada:

Valor de mercado do Fundo	Taxa sobre o valor de mercado	Taxa de performance
Até R\$ 5 bilhões	1,10% a.a.	Não haverá
O que exceder R\$ 5 bilhões	1,00% a.a.	Não haverá

FIs pares	Taxa gestão (a.a.)	Taxa performance
1	0,94% a 1,00%	20% > IPCA + 6,0%
2	1,10%	Não
3	1,00%	20% > IPCA + 6,0%
4	0,75% a 0,95%	20% > IPCA + 6,0%
5	0,87%	20% > IPCA + 6,5%
6	1,18%	20% > média IMAB

A tabela considera como pares os FIs do IFIX do segmento logístico com patrimônio líquido inferior a R\$ 5 bilhões.

Considerando a média da taxa global prevista em regulamento para esses fundos (aplicando-a ao valor de mercado do TRBL11), a taxa estimada seria de aproximadamente 1% ao ano, acrescida de taxa de performance (que o TRBL11 não possuirá).

I Potencial renovação de portfólio

A compra: oxigenar o portfólio e abrir o novo ciclo

Com o capital liberado na venda, o Fundo poderá adquirir participação em dois novos imóveis logísticos, dando continuidade à tese e inaugurando um novo ciclo imobiliário.

IMÓVEIS LOGÍSTICOS

2

novas praças de atuação

PADRÃO CONSTRUTIVO

AAA

triple A

CAP RATE MÉDIO

8,5% a.a.

média ponderada

VALOR DA AQUISIÇÃO

R\$ 457,1 milhões

aproximadamente

A nova alocação deve marcar um ganho de patamar de qualidade, de perfil de contrato e de exposição setorial.

QUALIDADE DOS ATIVOS

Imóveis padrão AAA

Entrada em galpões de última geração, com especificação técnica superior à do portfólio alienado.

PRAZO DOS CONTRATOS

Prazo médio mais longo

Elevação do prazo médio ponderado dos contratos, alongando a visibilidade de receita do Fundo.

EXPOSIÇÃO SETORIAL

Mais e-commerce

Ampliação da posição em e-commerce, segmento que sustenta a demanda estrutural por logística.

PERFIL DOS CONTRATOS

Mais contratos atípicos

Maior concentração de contratos atípicos, que oferecem maior previsibilidade e proteção de receita.

Em razão da venda, o CRI será quitado, como comentado na página 6. Para recompor o saldo de caixa e dispor de recursos para a aquisição de novos ativos, o Fundo precisará tomar um novo CRI em volume semelhante ao atual. Mais informações serão disponibilizadas posteriormente caso a operação seja concretizada. As informações consideram a conclusão da operação potencial de compra no formato e condições de negociação até a data desta publicação.

I O Fundo após a operação

Menos incerteza e melhora no perfil de crédito dos locatários

Monetização do litígio com Correios e melhoria no perfil de crédito dos locatários.

Ganho de previsibilidade

Carteira mais concentrada em contratos atípicos e com prazo médio mais longo.

Mais qualidade no portfólio

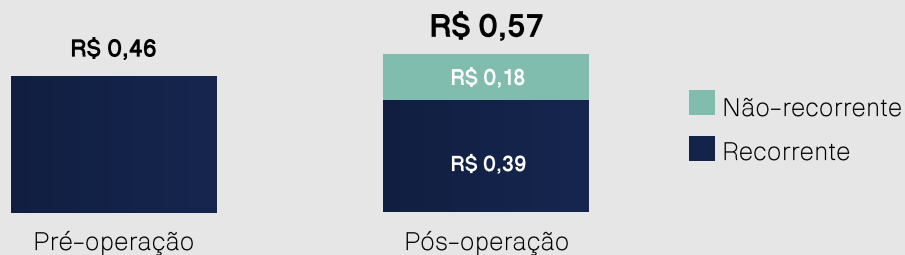
Aumento da exposição em galpões AAA e com maior liquidez, mantendo boa exposição do portfólio dentro do raio 30 km. Venda dos imóveis de Contagem e One Park, este último um ativo de padrão construtivo inferior à média do portfólio, com características industriais.

Robustez qualitativa

O novo portfólio deve mitigar riscos qualitativos que poderiam afetar a geração de resultados futuros do Fundo, como eventual rescisão da Braskem (em Recuperação Extrajudicial). Além disso, o Fundo deterá majoritariamente ativos de alta qualidade que devem se beneficiar de um cenário de fechamento nas taxas de juros.

Resultado projetado

Mensal por cota (valores médios e aproximados)



Projeção não deve ser considerada promessa ou garantia de resultado futuro.
Cenário pós-operação considera projeção dos 12 meses posteriores à conclusão da operação.

RETRATO PRÉ E PÓS-OPERAÇÃO

CONTRATOS ATÍPICOS

16% → 88%

contratos atípicos passam a ser majoritários na receita

LONGO PRAZO

17% → 83%

da receita com vencimento a partir de 2032

OPERAÇÃO DOS IMÓVEIS

33% → 69%

participação do e-commerce na receita

QUALIDADE IMOBILIÁRIA

40% → 70%

de imóveis AAA no portfólio. ~90% classificados como acima de A.

MAIS PREVISIBILIDADE

4,7 → 5,6 anos

prazo médio ponderado dos contratos com aumento de ~1 ano

I Sobre a votação

PRAZO PARA VOTAR

até as 16h do dia 9 de outubro de 2026

ESCOLHA UM DOS TRÊS CANAIS

- 1 **Plataforma digital**
e-mail de contact@cuoreplatform.com
- 2 **Carta-Resposta**
modelo no Anexo II e disponível no site da Rio Bravo
- 3 **Área do Investidor B3**
portal da B3 > Serviços > Assembleias em Aberto

Se votar por mais de um canal, prevalece o último voto recebido.

QUÓRUM

Matérias I e II

Maioria simples

dos cotistas presentes

Matéria III

Maioria de 25%

do total de cotas emitidas

DÚVIDAS?

ri@riobravo.com.br

+55 (11) 3509-6500

riobravo.com.br/Whatsapp

As Gestoras **recomendam favoravelmente a aprovação** das matérias submetidas nesta Consulta Formal.

I Cronograma

Cronograma tentativo para conclusão da operação

O cronograma pode variar conforme o cumprimento das condições precedentes da operação.

