



Relatório Gerencial TRBL11

FII Tellus Rio Bravo Renda Logística
Responsabilidade Limitada

MAIO 26

ÍNDICE NAVEGÁVEL

Informações sobre o Fundo	03
Tese de Investimento	03
Principais Números	04
Mensagem do Gestor ao Investidor	05
Resultado e Distribuição	07
Desempenho da Cota	09
Detalhamento do Balanço	10
Portfólio do Fundo	11
Alavancagem	14
Linha do Tempo	15
Atuação das Gestoras	16
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:

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 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\$ 620.527.993,64 (ref. abril)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 7.739.092

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 6

NÚMERO DE COTISTAS • 42.290

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

5

Ativos

192.351

de ABL

11

Inquilinos

3,3%

Vacância Física

4,69

Anos de Wault¹

R\$ 621

milhões

Patrimônio Líquido²

R\$ 0,85

por cota de distribuição
de rendimentos no mês

R\$ 66,33

Fechamento do Mês

15,4%

Dividend Yield³ anualizado

2.837

Valor negociado⁴ R\$/m²

R\$ 2,06

milhões

Volume médio diário
negociado

R\$ 513

milhões

Valor de Mercado

DESTAQUES DO MÊS



Avanço Operacional

O galpão TRBL Contagem locado para a Shopee, está em reforma com contrato de obra em regime de Preço Máximo Garantido



Nova Locação

O Fundo concluiu no começo do mês de junho a locação da única área vaga do Fundo.



Desempenho Financeiro Sólido

100% de adimplência no período, reforçando a previsibilidade do caixa operacional.

¹WAULT: média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis;
²Patrimônio Líquido referente ao mês anterior;
³Yield 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).
⁴Valor negociado/m² 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

Desempenho do Mês

No mês de maio 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\$ 0,3 milhão (R\$ 0,04/cota)**. As despesas do período somaram R\$ 2 milhões (R\$ 0,26/cota). Com isso, o Fundo encerrou o mês com um **resultado líquido de R\$ 1,5 milhão, equivalente a R\$ 0,20/cota**.

TRBL Contagem: Obras em Andamento

Desde o dia 12/03/2026, o galpão está em reforma para adequação das operações da Shopee. O contrato da obra segue o regime de Preço Máximo Garantido. [Clique aqui](#) para acessar o Fato Relevante sobre a locação do imóvel.

Maio foi o primeiro mês de recebimento de aluguel da Shopee, considerando aluguel de competência de abril. Por questões operacionais de cadastro, em razão das instâncias globais de aprovação da multinacional, a inquilina conseguiu efetivar o pagamento - que seria feito em maio - apenas no começo de junho, momento em que realizou também o pagamento do mês de junho (competência maio). Em razão disso, o investidor poderá acompanhar na DRE do fundo, na [página 7](#), que a receita imobiliária do mês de maio teve esse efeito redutor do não recebimento da locação. Na mesma proporção, na DRE de junho haverá a equalização dessa linha, tendo em vista o recebimento de dois aluguéis no mesmo mês.

TRBL Guarulhos I: Locação Concluída

O Fundo assinou, em 09 de junho de 2026, contrato de locação com a Lab System para locação da única área vaga no imóvel TRBL Guarulhos I conforme [fato relevante publicado](#). A locação foi firmada com a Lab System, o maior laboratório independente de testes de brinquedos e produtos de consumo do Brasil. Em 2025 a empresa foi adquirida pelo Grupo Bureau Veritas (listado na bolsa de valores francesa Euronext Paris - Código: BVI). Como a locação ocorreu no começo de junho, este relatório referente a maio ainda traz a vacância de fechamento do mês, de 3,3%, e por isso ainda não incorpora a vacância zero. Traremos mais detalhes sobre a operação e novos números do portfólio, inclusive FFO atualizado (resultado operacional estabilizado) pós-locação, no relatório de junho.

O prazo de vigência do contrato de locação é de 120 meses, com vigência até 2036, tendo o IPCA como índice de reajuste. O valor de locação e as condições comerciais estão em linha com as últimas transações praticadas na região e os preços já praticados pelo Fundo em outros conjuntos do Imóvel.

A partir de junho, o TRBL11 zera a vacância e passa a ter 100% do portfólio locado.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

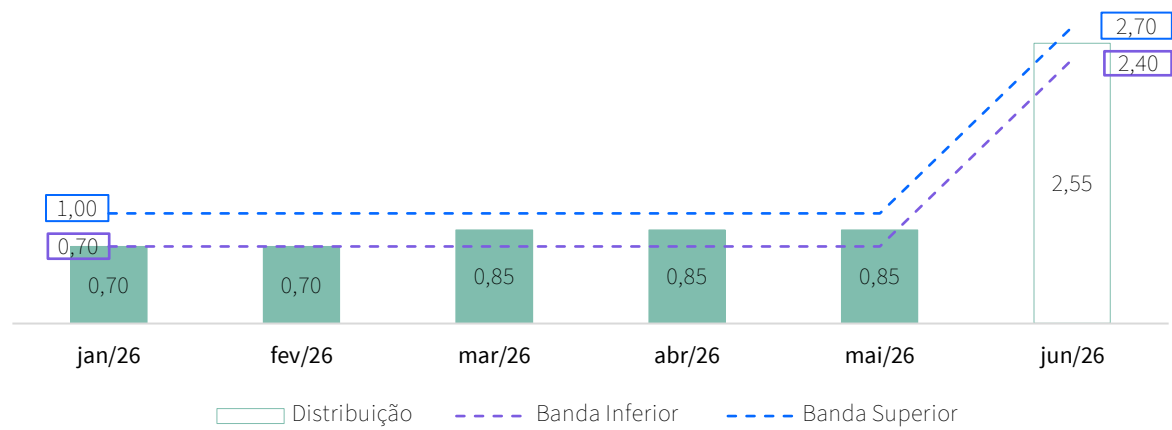


Distribuição de Rendimentos

No mês de maio, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,85 por cota, que incorpora, além do resultado recorrente, parte dos resultados extraordinários provenientes da venda do ativo de Duque de Caxias, conforme previamente detalhado.

Projetamos uma distribuição de R\$ 2,55/cota para o mês de junho, mantendo o compromisso de distribuição de pelo menos 95%. A distribuição de junho será equivalente a um dividendo mensal de aproximadamente 3,89% (calculado em relação ao valor da cota de fechamento do mês de maio).

Guidance 2026



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. O FFO (resultado operacional) atual recorrente mensal do fundo é de R\$ 0,45 a R\$ 0,47/cota.

Considerando a cotação de R\$ 66,33 no último dia útil de maio, o *dividend yield* anualizado foi de 15,4%.

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

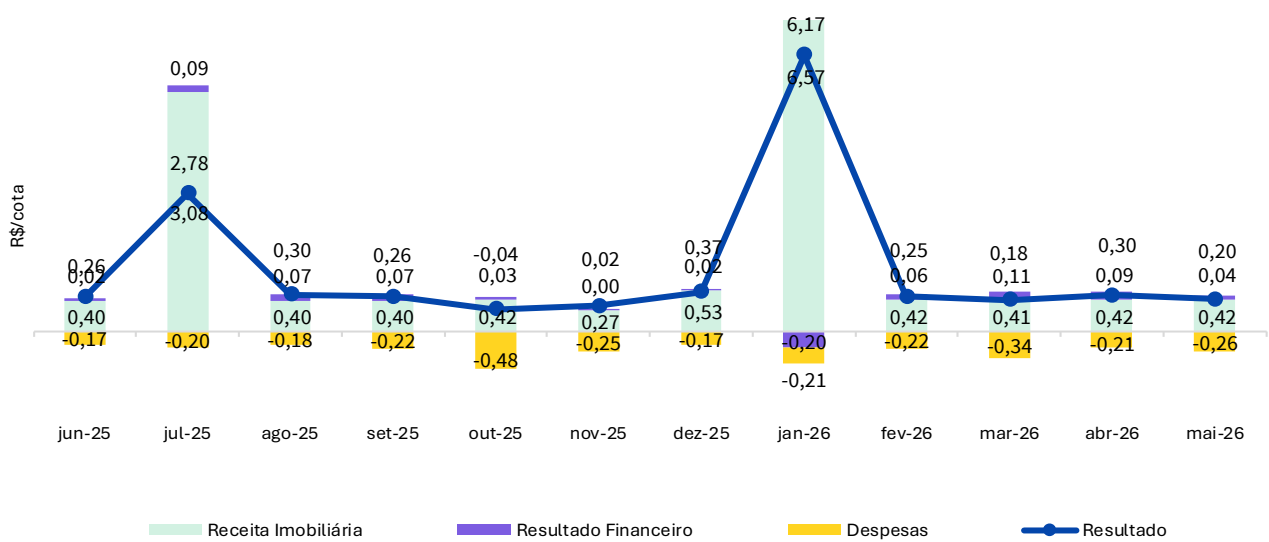
Os valores aqui apresentados são projeções, tudo mais constante, e não devem ser considerados como promessa ou garantia de resultado futuro.



RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

DRE	mar -26	abr -26	mai -26	Acumulado no 1º Semestre	Acumulado no ano
Resultado Imobiliário	3.147.836	3.239.109	3.245.317	63.754.929	63.754.929
Receita de Locação	3.147.836	3.239.109	3.245.317	16.077.533	16.077.533
Receita de Venda de Imóveis	0	0	0	47.677.396	47.677.396
Resultado Financeiro	863.889	705.986	310.773	800.149	800.149
Despesas	-2.598.093	-1.638.138	-2.024.213	-9.651.629	-9.651.629
Despesas de CRI	-571.247	-565.923	-561.444	-3.069.746	-3.069.746
Taxa de Administração e Gestão	-381.302	-416.858	-412.627	-1.958.015	-1.958.015
Despesas Advocatícias	-87.666	-52.342	-199.771	-375.062	-375.062
Vacância	-1.314.078	-261.594	-450.792	-2.736.380	-2.736.380
Impostos e Taxas	-29.366	-37.421	-87	-120.096	-120.096
Outras Despesas	-203.301	-304.000	-399.492	-1.392.330	-1.392.330
Resultado¹	1.413.632	2.306.957	1.531.877	54.903.449	54.903.449
Rendimentos Distribuídos	6.578.228	6.578.228	6.578.228	30.569.413	30.569.413
Resultado por Cota	0,18	0,30	0,20	7,09	7,09
Rendimento por Cota	0,85	0,85	0,85	3,95	3,95
Resultado Acumulado				3,14	3,14

Composição de resultado nos últimos 12 meses

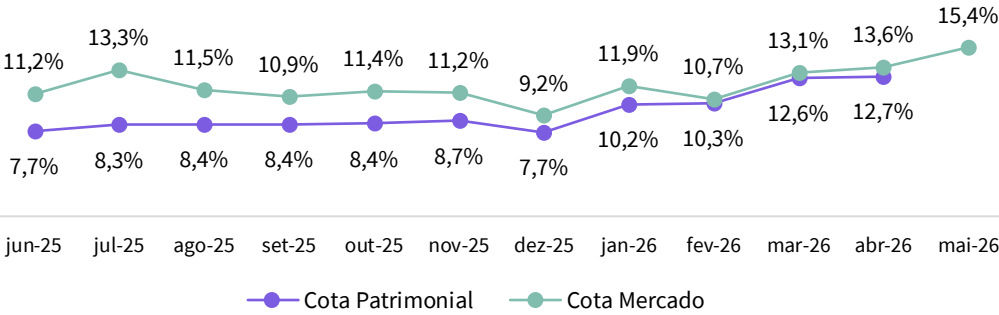


¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.



RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

Dividend Yield
(Últimos 12 meses)



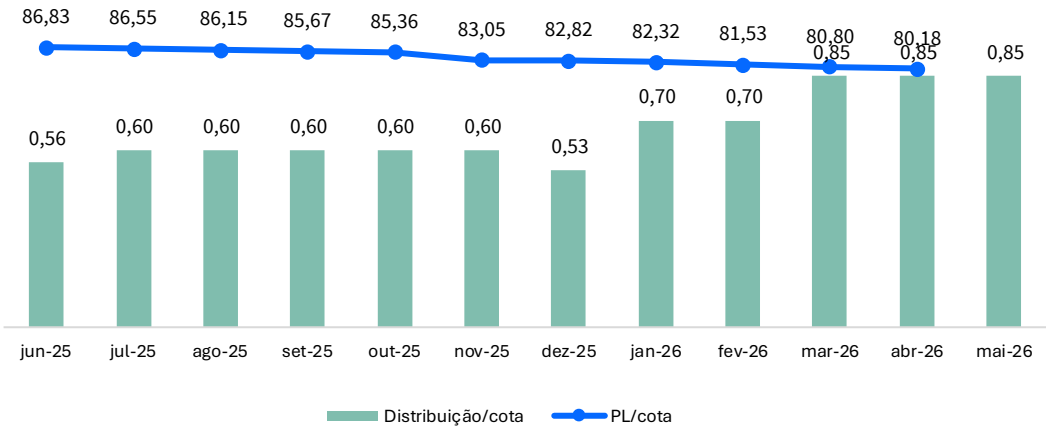
Dividend Yield
Anualizado
15,4%

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	0,85	0,85	0,85							

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

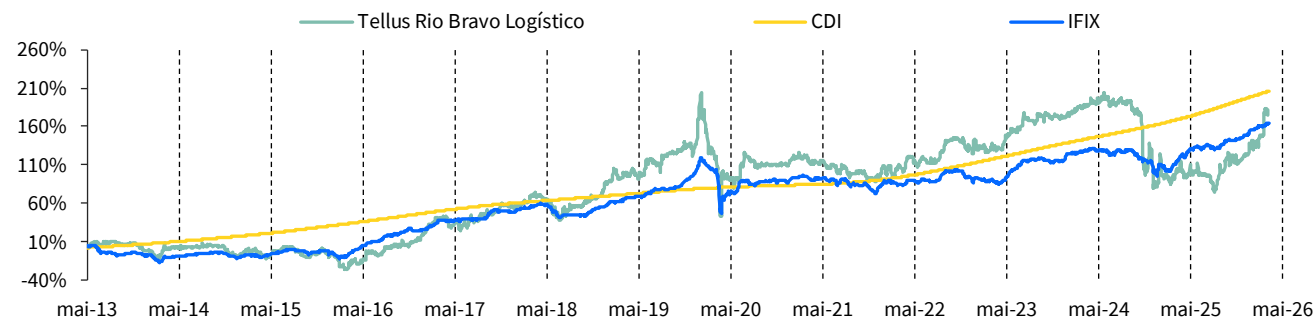


Os gráficos desta página não contemplam o valor patrimonial referente ao mês do relatório, uma vez que são elaborados antes da publicação do informe mensal do Fundo.

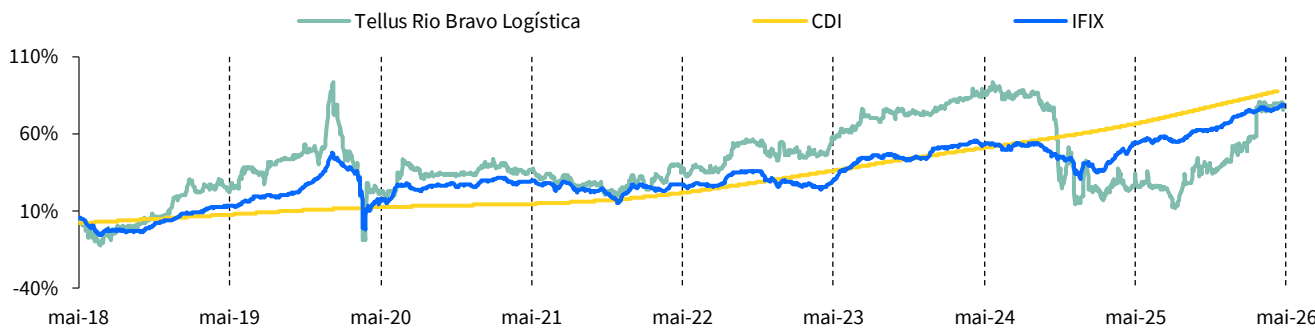


DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

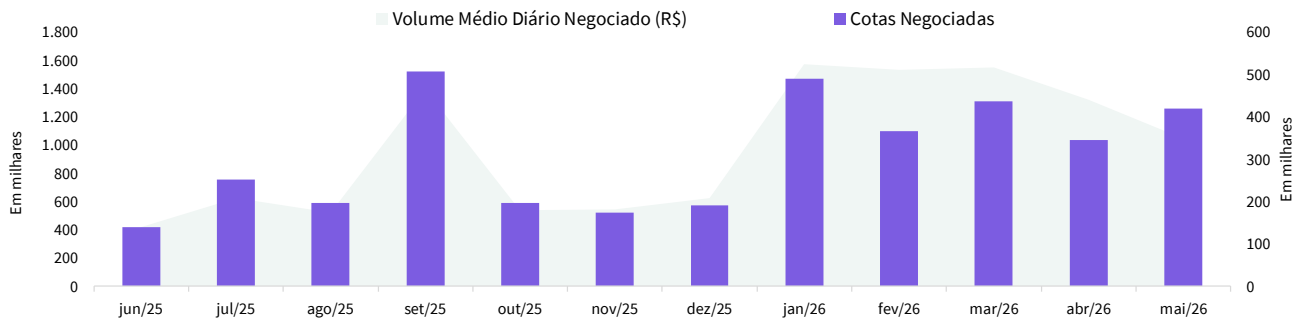
Desempenho da Cota (desde o início)



Desempenho da Cota (desde o início da gestão Rio Bravo e Tellus)



Liquidez



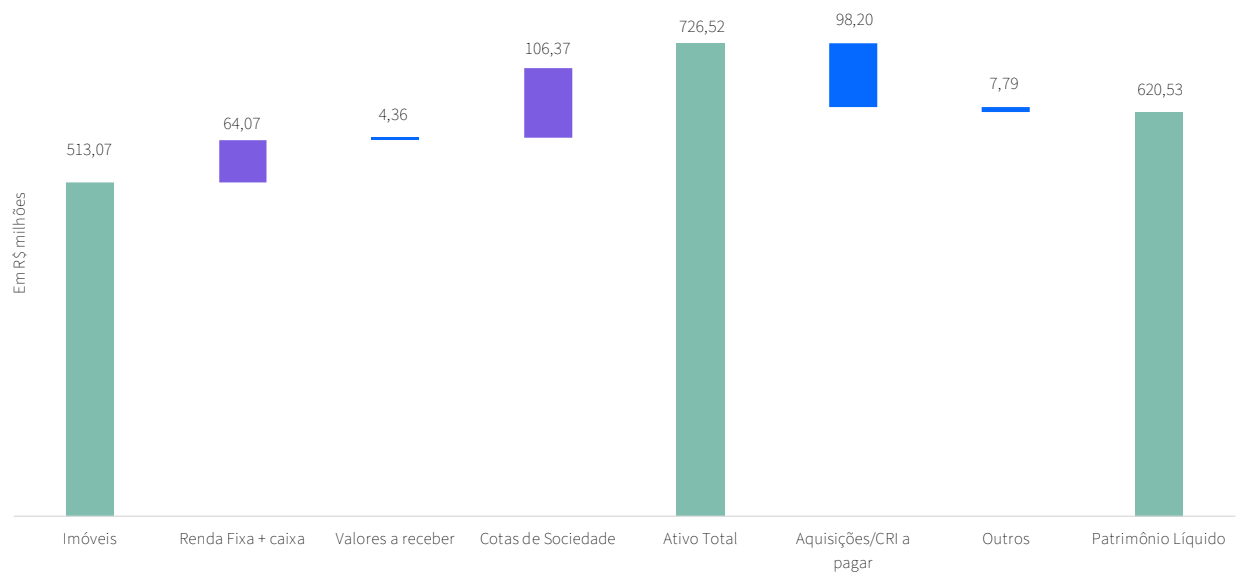
	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	63.860.800	185.076.655	285.568.143
Volume Médio Diário Negociado	2.060.025,79	1.652.470,13	1.094.130,82
Giro (% de cotas negociadas)	11,47%	32,68%	54,16%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	mai/26	dez/25	mai/25
Valor da Cota	R\$ 66,33	R\$ 69,10	R\$ 65,30
Quantidade de Cotas	7.739.092	7.739.092	7.739.092
Valor de Mercado	R\$ 513.333.972	R\$ 534.771.257	R\$ 505.362.708

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

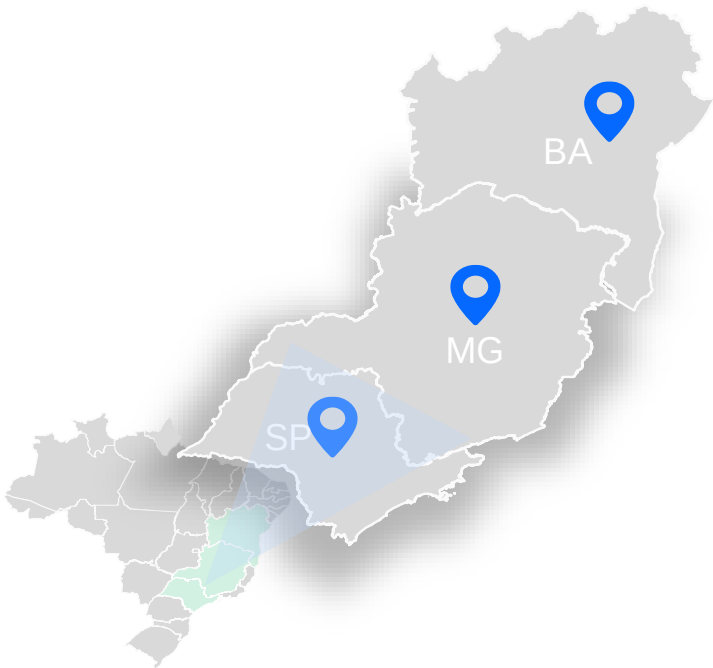


Ativo Total	726,52
Imóveis	513,07
FIIs	-
Renda Fixa + Caixa	64,07
Valores a receber	4,36
Cotas de Sociedades ¹	106,37
Outros Valores a Receber ²	38,66
Passivo Total	106,00
Aquisições/CRI a pagar	98,20
Outros	7,79
Patrimônio Líquido	620,53
Números de cotas	7.739.092
Cota Patrimonial	80,18

¹ “Cotas de Sociedades” do ativo: o TRBL Contagem foi adquirido parte pela SPE de propriedade 100% do Fundo (nua propriedade) e parte como usufruto.
² “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 m² de ABL

94,8% Taxa de ocupação

100% Participação do FII

Minas Gerais



1 Ativo

56.749,08 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



One Park



TRBL Guarulhos I



TRBL Contagem



Feira de Santana



TRBL Guarulhos II

Ativo	Cidade	ABL (m²)	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%	Atípico	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%
Feira de Santana	Feira de Santana/BA	11.295	100%	100%	Atípico	AMBEV	Alimentos e Bebidas	9%



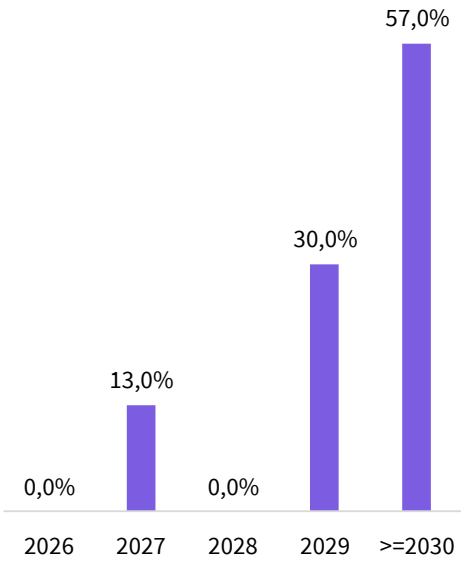
PORTFÓLIO DO FUNDO

Wault¹

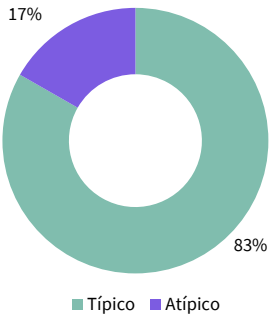
4,69anos

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
TRBL Guarulhos I			
Futura Tintas	set/42	Outubro	IPCA
TRBL Contagem			
Shopee	fev-31	Janeiro	IPCA
TRBL Guarulhos II			
Platinum LOG	set/29	Outubro e Dezembro	IPCA
Typmann	ago/27	Outubro	IPCA
Dican	abr/27	Junho	IGPM
Feira de Santana			
AMBEV	ago/27	Outubro	IPCA

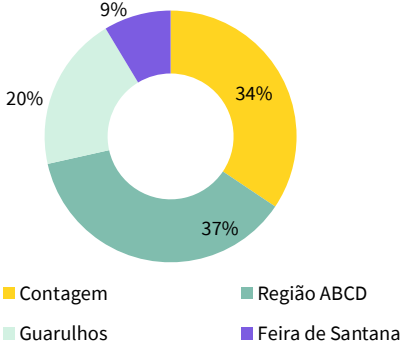
Vencimento dos Contratos de Locação



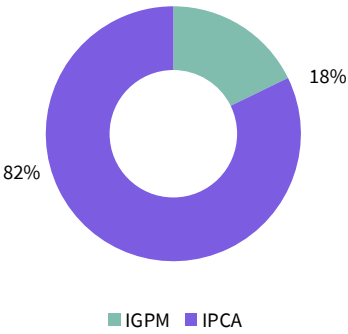
Tipo de Contrato



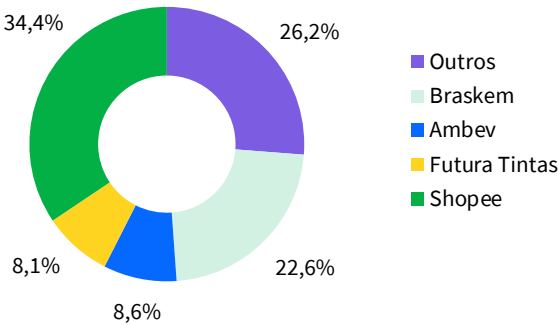
Diversificação por Receita Contratada



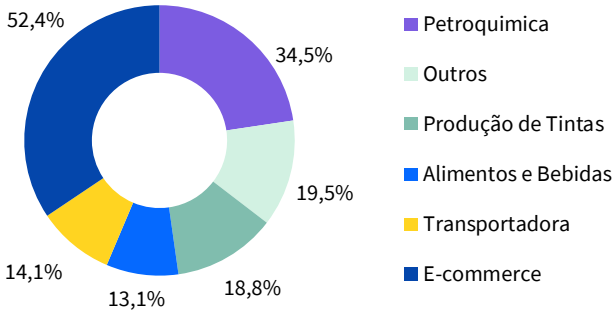
Indexador de Reajuste



Locatários



Setor de Atuação

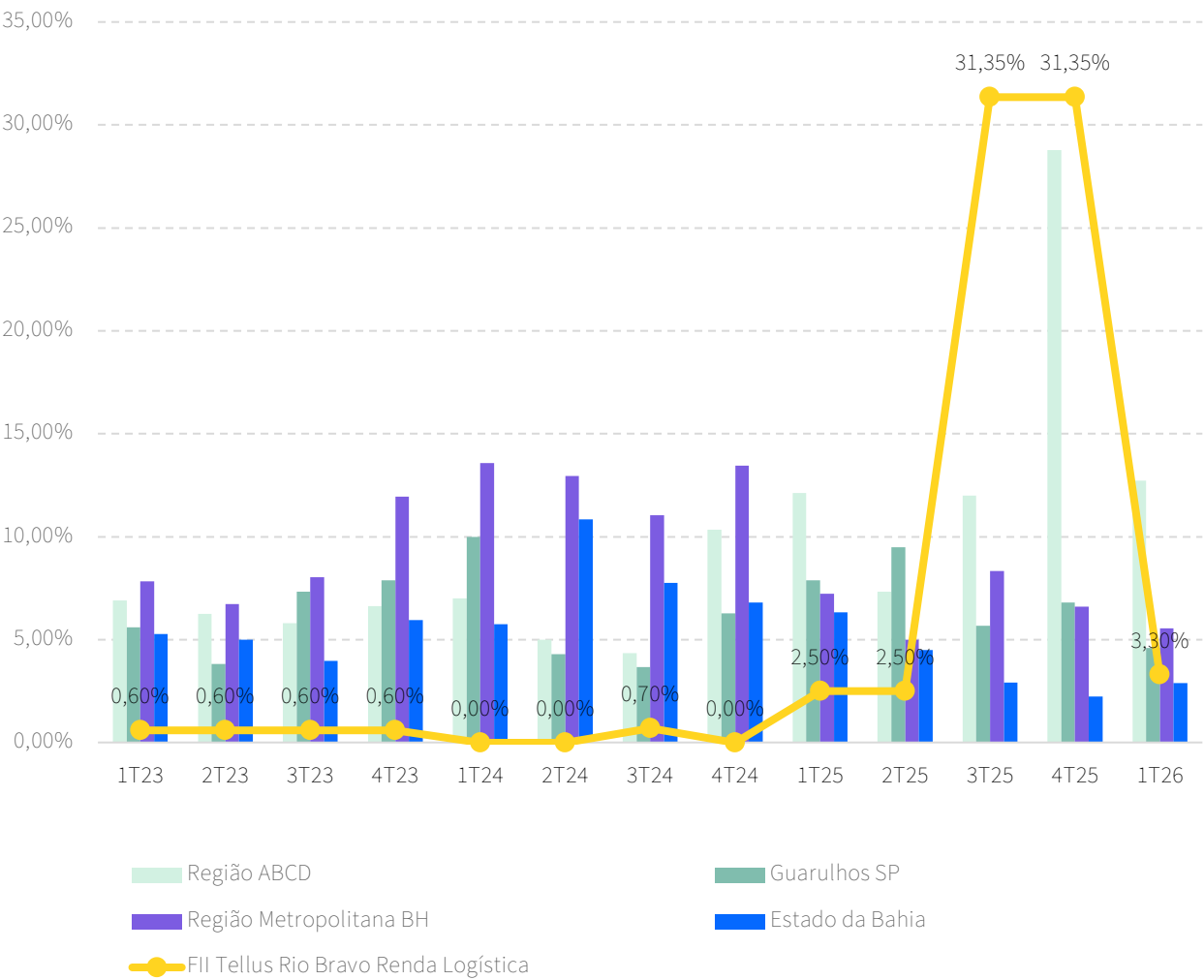


¹Wault: média ponderada do prazo dos contratos dos alugueis.



VACÂNCIA

Comparativo da vacância dos empreendimentos do portfólio e da vacância observada no mercado de galpões logísticos nas regiões do ABCD/SP, Guarulhos/SP, Região Metropolitana de Belo Horizonte (Contagem/MG) e Estado da Bahia, considerando imóveis classificados como A+, B e C. A comparação é realizada com base no fechamento de cada trimestre. A vacância do Fundo corresponde à relação entre a área desocupada e a área total de locação do FII, indicador que encerrou o 1T2026 em 3,3%. O gráfico a seguir apresenta a evolução comparativa da vacância do Fundo em relação aos respectivos mercados regionais até dezembro de 2025. Ressalta-se que os dados de mercado utilizados são provenientes da plataforma Buildings e, por esse motivo, ainda não contemplam as informações referentes ao 1T2026, em função da defasagem de atualização da base de dados.



A vacância da região ABCD sofreu um grande aumento devido ao novo estoque entregue no 4T2025 de aproximadamente 200 mil m².

Fonte: Buildings, Rio Bravo.

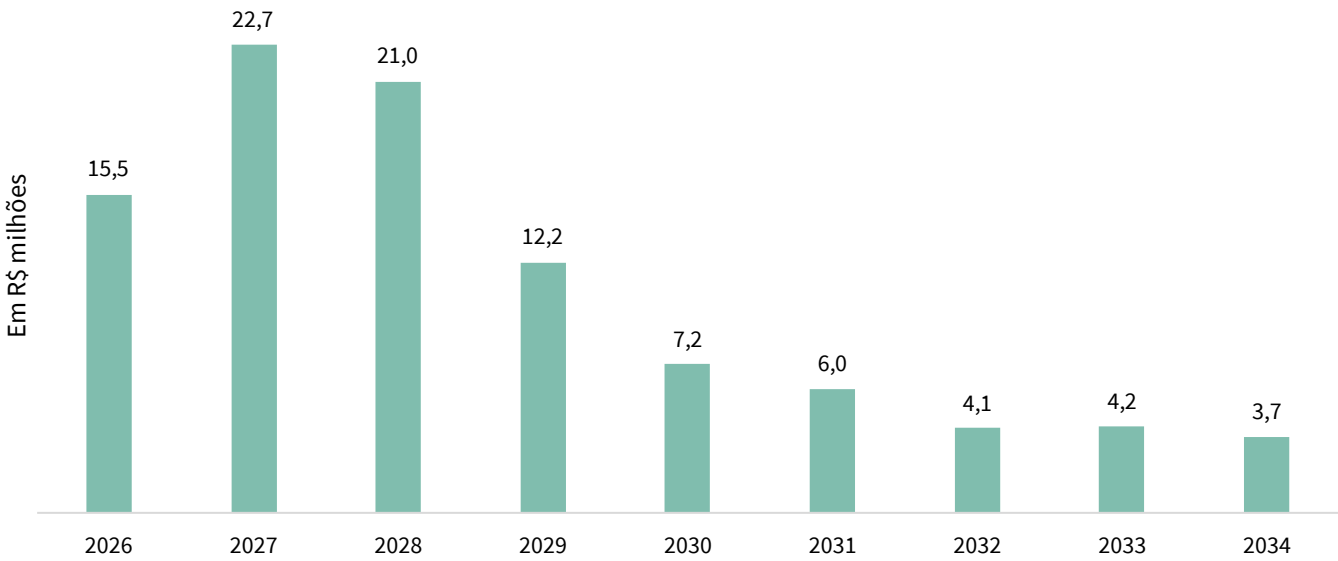


ALAVANCAGEM

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

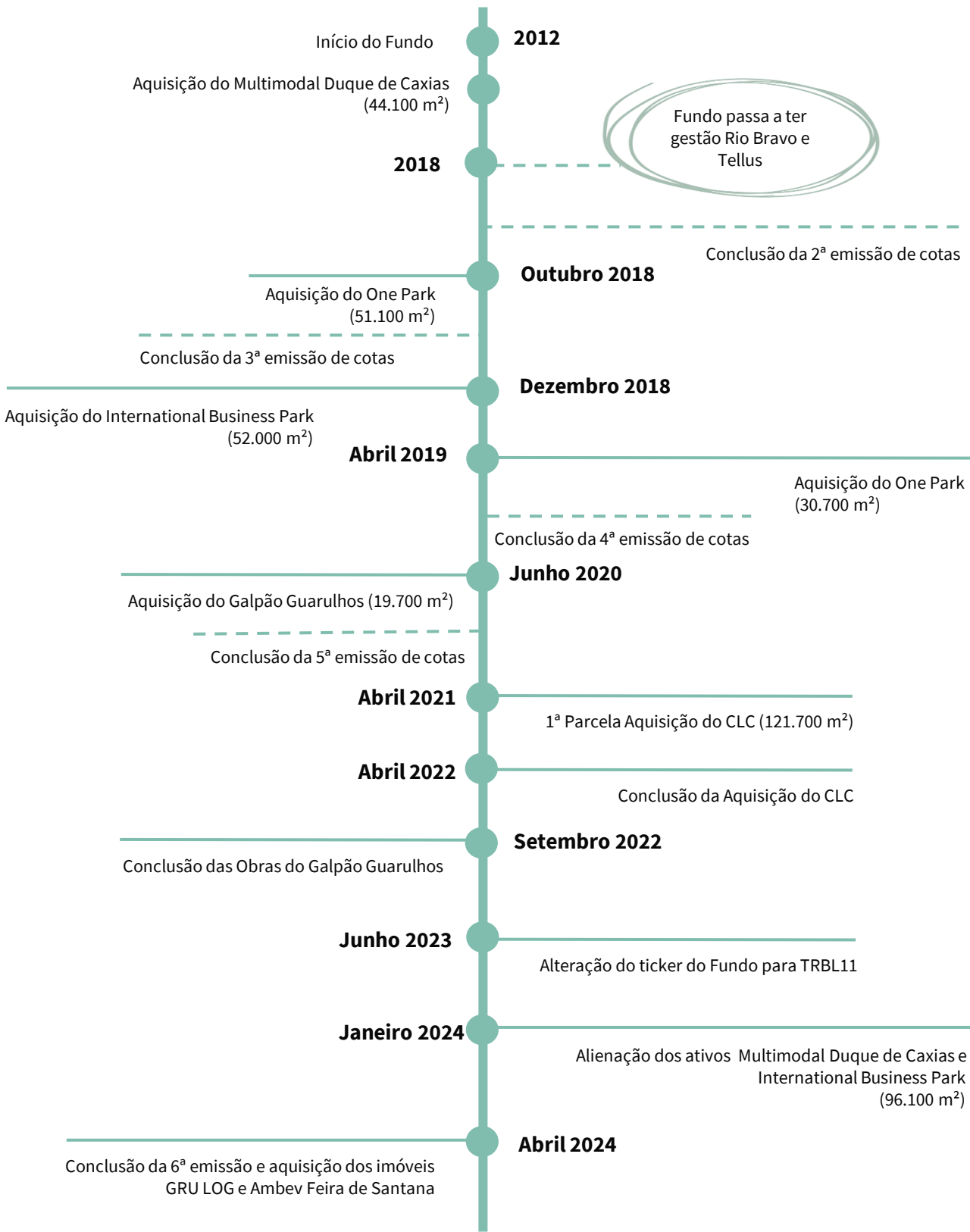


Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
Securitizadora	Opea
Código IF	22D0376329
Operação	Aquisição Centro Logístico Contagem (junho/2022)
Prazo para o Pagamento	Outubro/2034
Remuneração	IPCA + 7,12% a. a.
Periodicidade do Pagamento	Mensal
Saldo Devedor Atualizado	R\$ 96,443 milhões
Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido	15,55%

Em razão do relatório gerencial de abril ser divulgado antes do informe mensal referente ao mesmo período, o cálculo da alavancagem será realizado considerando o saldo devedor apurado no mês do relatório em relação ao patrimônio líquido do Fundo registrado no mês imediatamente anterior.



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



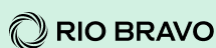
Você ainda não segue a Nossa página no YouTube ?

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



Aqui, o futuro é concreto.



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 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.

SAC / Ouvidoria: 0800 722 9910 | ouvidoria@riobravo.com.br.

