



Relatório Gerencial TRBL11

FII Tellus Rio Bravo Renda Logística
Responsabilidade Limitada

MARÇO 26

ÍNDICE NAVEGÁVEL

Informações sobre o Fundo	03
Tese de Investimento	03
Principais Números	04
Mensagem do Gestor ao Investidor	06
Resultado e Distribuição	08
Desempenho da Cota	10
Detalhamento do Balanço	11
Portfólio do Fundo	12
Alavancagem	15
Linha do Tempo	16
Atuação das Gestoras	17
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\$ 630.978.606,92 (ref. fevereiro)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 7.739.092

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 6

NÚMERO DE COTISTAS • 44.361

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

4,85
Anos de Wault¹

R\$ 630 milhões
Patrimônio Líquido²

R\$ 0,85
por cota de distribuição
de rendimentos no mês

R\$ 77,90
Fechamento do Mês

13,1%
Dividend Yield³ anualizado

3.246
Valor negociado⁴ R\$/m²

R\$ 1,54 milhão
Volume médio diário
negociado

R\$ 603 milhões
Valor de Mercado

DESTAQUES DO MÊS



Avanço Operacional

TRBL Contagem **100%** locado para a Shopee, com obras já iniciadas.



Avanço Comercial

TRBL Guarulhos I foco para eliminar a vacância de 3,3%.



Desempenho Financeiro Sólido

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

¹WALT: 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



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.

- **POR TAL DO INVESTIDOR:** acesse 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 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

Desempenho do Mês

Em março de 2026, o Fundo registrou **R\$ 3,1 milhões** em receitas de locação (**R\$ 0,40/cota**). Além disso, o resultado não operacional, composto principalmente pelas receitas financeira, totalizou **R\$ 0,8 milhão (R\$ 0,11/cota)**.

As despesas do período totalizaram **R\$ 2,6 milhões** (R\$ 0,33 por cota), sendo aproximadamente R\$ 1,3 milhão decorridos do custo de vacância, dos quais a principal despesa foi referente ao pagamento à vista do IPTU do imóvel TRBL Contagem.

Esse desembolso foi realizado com desconto e será ressarcido pela Shopee proporcionalmente ao período de ocupação realizado em 2026, o pagamento será efetuado ao longo dos próximos meses. Com isso, o Fundo encerrou o mês com um resultado líquido de R\$ 1,4 milhão, equivalente a R\$ 0,18/cota.

TRBL Contagem: Condições Superadas e Obras em Andamento

O grande destaque do mês foi a superação das condições suspensivas referentes à locação firmada com a Shopee, que passa a ocupar 100% da ABL (56.749 m²) do galpão TRBL Contagem. Com o contrato definitivamente validado, avançamos imediatamente para a fase de execução técnica: no dia 12/03/2026, iniciamos as obras de adequação do ativo para as operações do novo locatário. O cronograma de obras segue o regime de Preço Máximo Garantido e tem previsão de conclusão em 90 dias corridos. [Clique aqui](#) para acessar o Fato Relevante sobre a locação do imóvel.

TRBL Guarulhos I: Perspectivas Comerciais

Com a locação de Contagem concluída, nossos esforços comerciais estão 100% direcionados ao ativo TRBL Guarulhos I. O mercado da região continua demonstrando resiliência e estamos conduzindo visitas e conversas ativas com potenciais locatários. O objetivo da gestão no curto prazo é zerar a vacância física do portfólio que atualmente está em 3,3%, e aumentar a rentabilidade entregue aos cotistas.

Performance Financeira e Adimplência

Refletindo a qualidade do nosso portfólio e a solidez financeira dos nossos inquilinos atuais, **encerramos o mês de março com o recebimento de 100% dos aluguéis faturados.** A ausência de inadimplência no período reforça a previsibilidade do nosso caixa operacional e assegura a consistência na nossa política de distribuição de rendimentos.

Redução da alavancagem

O Fundo recebeu R\$ 109.050.888,24 no mês de janeiro em relação à 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 15,56%, diluindo o risco da alavancagem para os investidores.

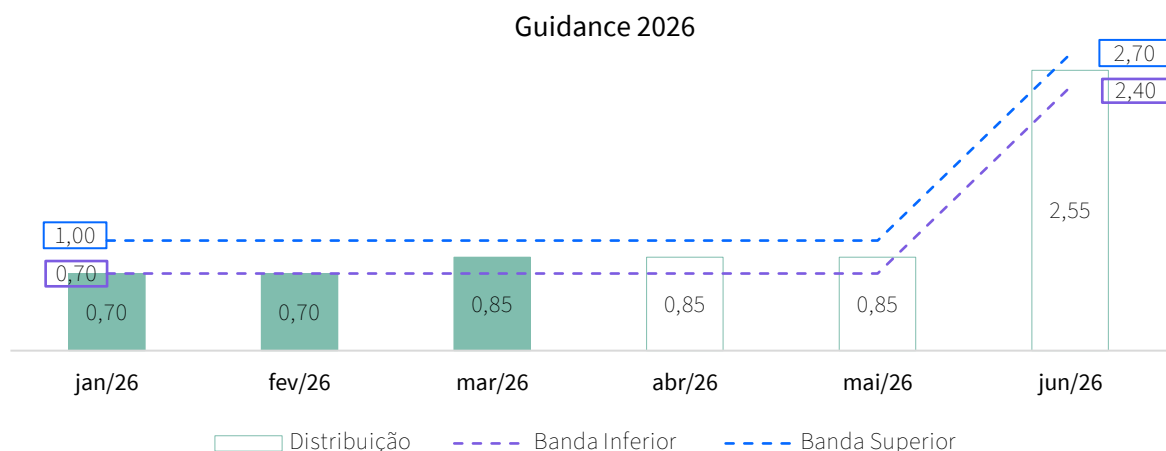


MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Distribuição de Rendimentos

Em março, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,85/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\$ 0,85/cota para os meses de abril e maio, deixando a maior parte do ganho de capital da venda do galpão de Duque de Caxias para o mês de junho, quando será distribuído aproximadamente R\$ 2,55/cota, equivalente a um dividendo mensal 3,3% (calculado em relação ao valor da cota de fechamento do mês de março).



Conforme informado no relatório anterior, expectativa de distribuição para o 2º semestre de 2026 deve se estabilizar entre R\$ 0,43 a R\$ 0,50/cota, refletindo um novo patamar de distribuição após o encerramento das receitas não recorrentes provenientes do recebimento das parcelas da venda do ativo de Duque de Caxias.

Reforçamos que esta antecipação do recebimento concentrou seus efeitos no primeiro semestre, reduzindo a contribuição da receita financeira ao longo do 2º semestre.

Mesmo com o avanço da receita imobiliária recorrente, a combinação de menor resultado financeiro e despesas um pouco acima do inicialmente projetado sustenta um FFO recorrente mensal estimado entre R\$ 0,45 e R\$ 0,47/cota no período.

O Fundo segue dedicado a intensificar os esforços para ampliar tanto o resultado recorrente quanto eventuais ganhos não recorrentes, com o objetivo de proporcionar aos cotistas uma distribuição atraente no próximo semestre.

Considerando a cotação de R\$ 77,90 no último dia útil de março, o *dividend yield* anualizado foi de 13,1%.

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.

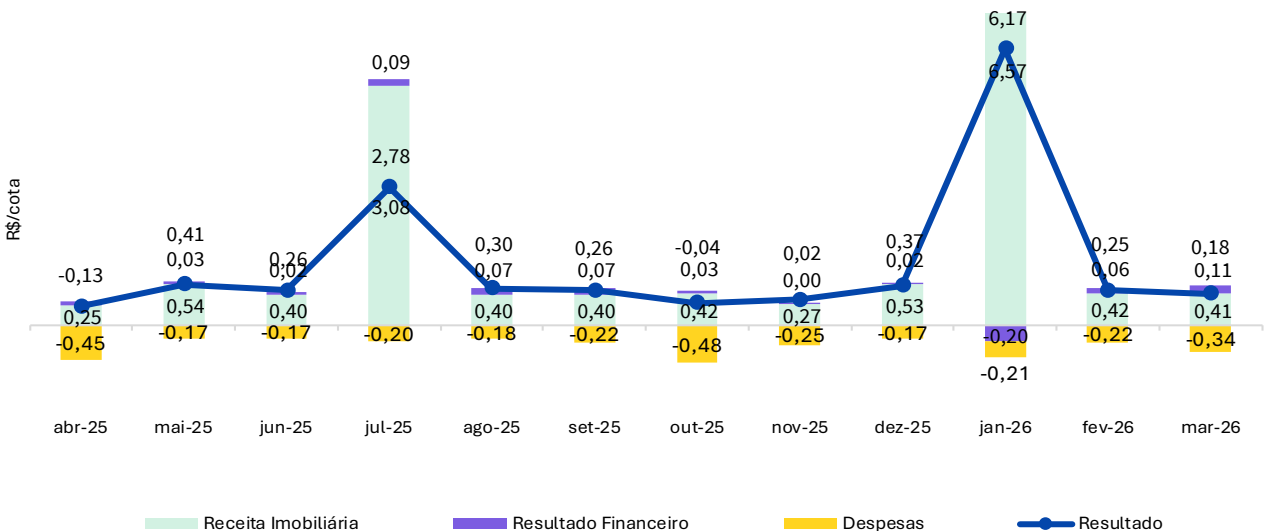


RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

DRE	jan-26	fev-26	mar-26	Acumulado no 1º Semestre	Acumulado no ano
Resultado Imobiliário	50.883.526	3.239.141	3.147.836	57.270.503	57.270.503
Receita de Locação	3.206.130	3.239.141	3.147.836	9.593.107	9.593.107
Receita de Venda de Imóveis	47.677.396	0	0	47.677.396	47.677.396
Resultado Financeiro	-1.516.878	436.379	863.889	-216.610	-216.610
Despesas	-1.619.761	-1.713.732	-2.598.093	-5.930.278	-5.930.278
Despesas de CRI	-721.108	-650.024	-571.247	-1.942.379	-1.942.379
Taxa de Administração e Gestão	-365.925	-383.473	-381.302	-1.128.530	-1.128.530
Despesas Advocatícias	-5.362	-29.920	-87.666	-122.948	-122.948
Vacância	-286.201	-445.853	-1.314.078	-2.046.995	-2.046.995
Impostos e Taxas	-10.682	-42.541	-29.366	-82.588	-82.588
Outras Despesas	-230.484	-161.922	-203.301	-595.706	-595.706
Resultado¹	47.746.887	1.961.788	1.413.632	51.123.615	51.123.615
Rendimentos Distribuídos	5.417.364	5.417.364	6.578.228	17.412.957	17.412.957
Resultado por Cota	6,17	0,25	0,18	6,61	6,61
Rendimento por Cota	0,70	0,70	0,85	2,25	2,25
Resultado Acumulado				4,36	4,36

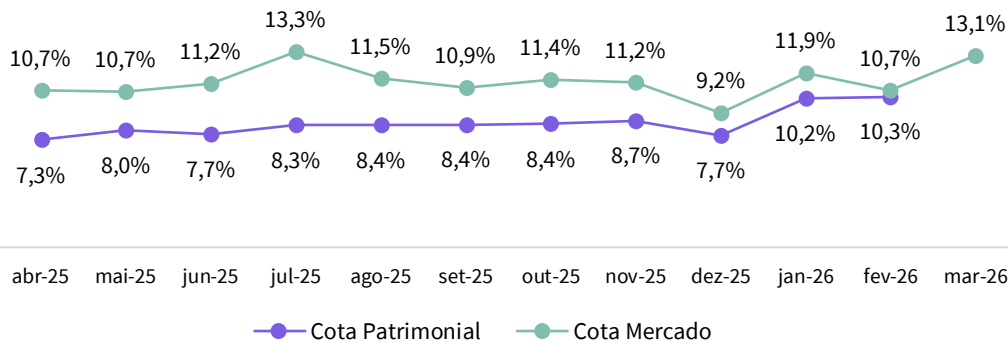
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

Composição de resultado nos últimos 12 meses



RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

Dividend Yield
(Últimos 12 meses)



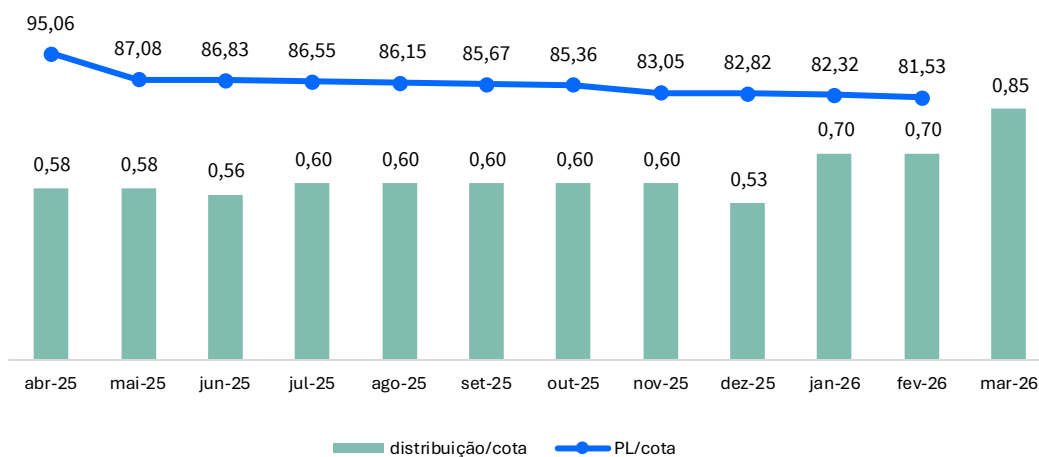
Dividend Yield
Anualizado
13,1%

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									

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

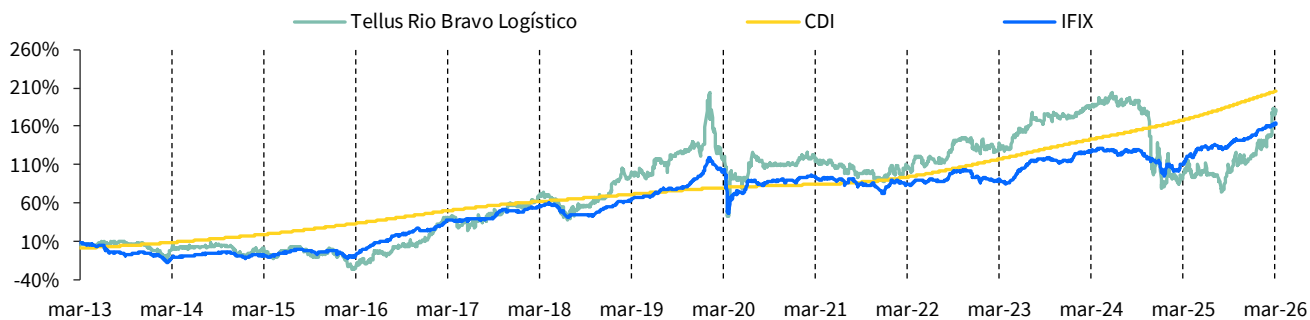


Os gráficos desta página não contemplam o valor patrimonial referente ao mês do relatório, uma vez que são elaborados antes da publicação do informe mensal do Fundo.

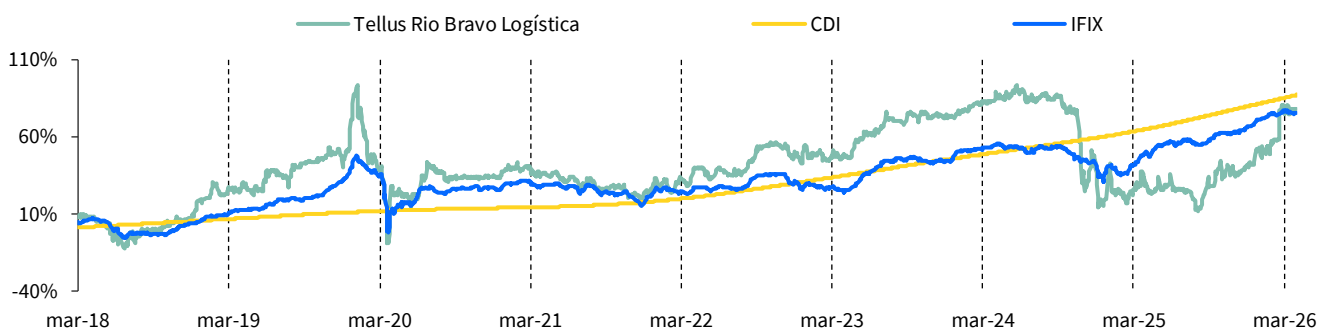


DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

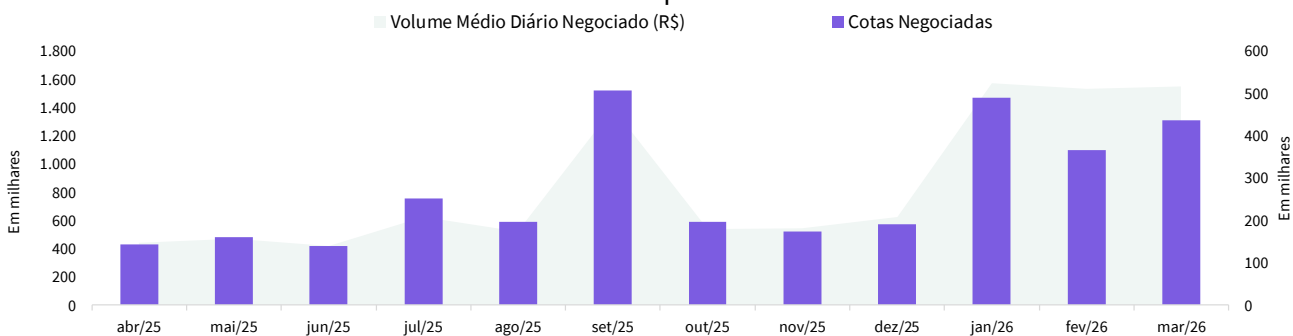
Desempenho da cota (Desde o início)



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



Liquidez



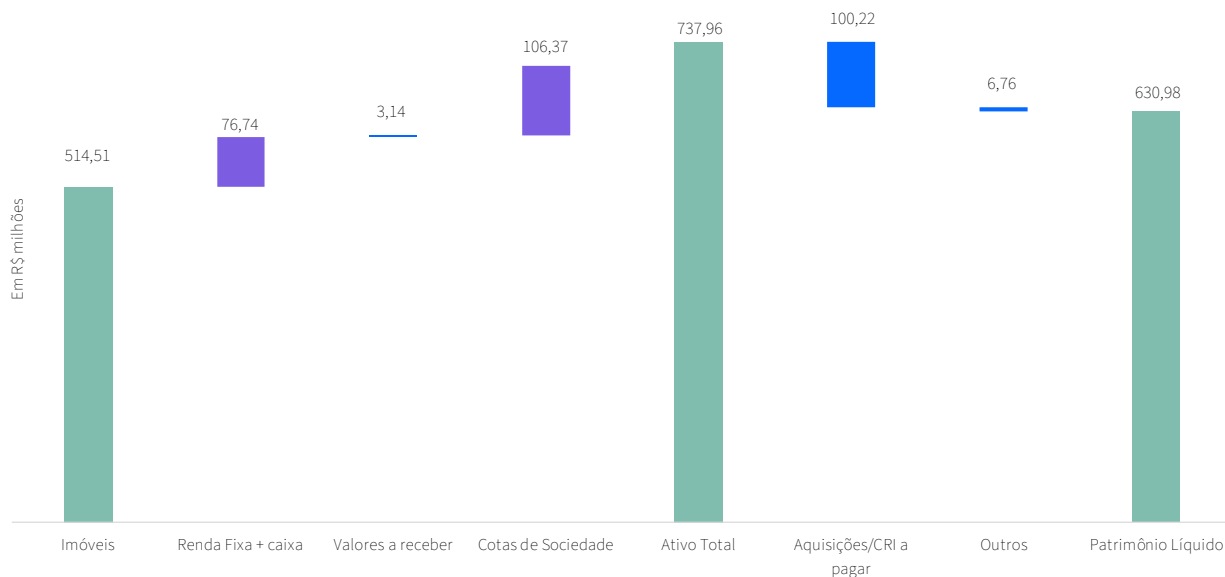
	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	27.650.513	60.698.929	189.605.733
Volume Médio Diário Negociado	1.536.139,63	1.556.382,80	764.539,25
Giro (% de cotas negociadas)	4,73%	11,07%	38,43%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	mar/26	dez/25	mar/25
Valor da Cota	R\$ 77,90	R\$ 69,10	R\$ 63,60
Quantidade de Cotas	7.739.092	7.739.092	7.739.092
Valor de Mercado	R\$ 602.875.267	R\$ 534.771.257	R\$ 492.206.251

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



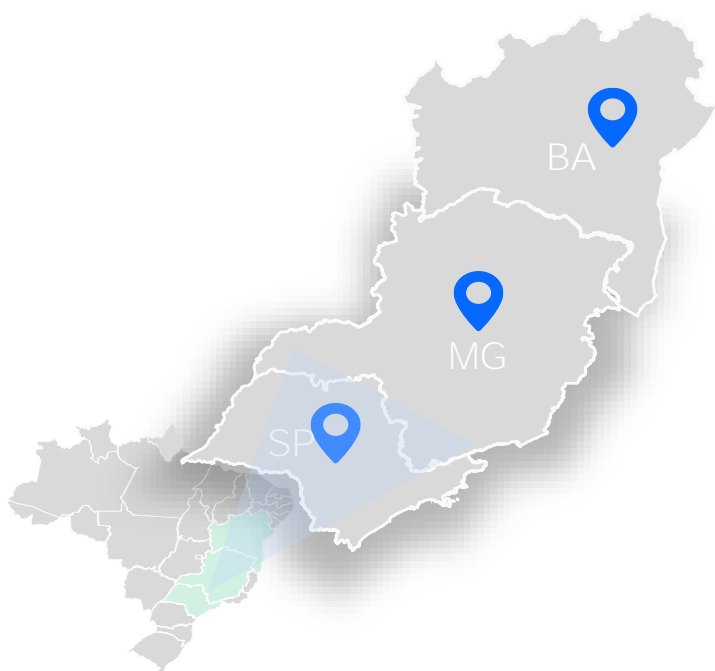
Ativo Total	737,96
Imóveis	514,51
FIs	-
Renda Fixa + Caixa	76,74
Valores a receber	3,14
Cotas de Sociedades ¹	106,37
Outros Valores a Receber ²	37,21
Passivo Total	106,98
CRI a pagar	100,22
Outros	6,76
Patrimônio Líquido	630,98
Números de cotas	7.739.092
Cota Patrimonial	81,53

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 (m ²)	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%



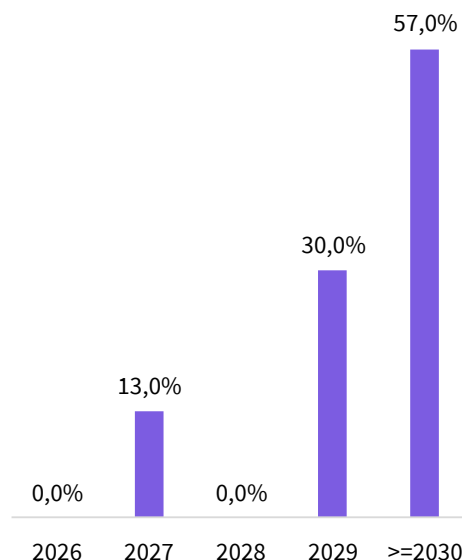
PORTFÓLIO DO FUNDO

Wault¹

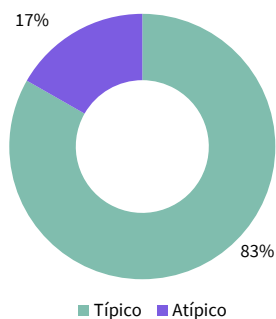
4,85 anos

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
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

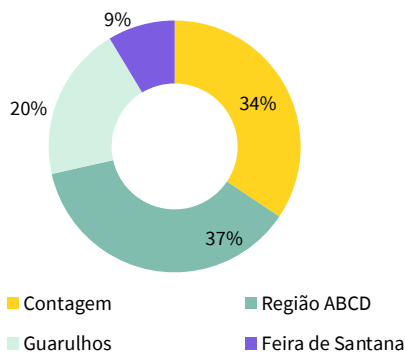
Vencimento dos Contratos de Locação



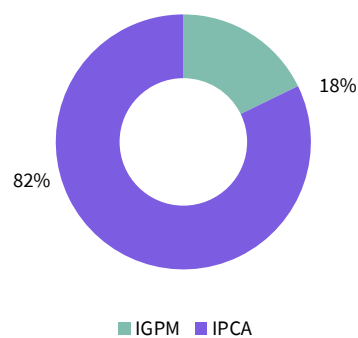
Tipo de Contrato



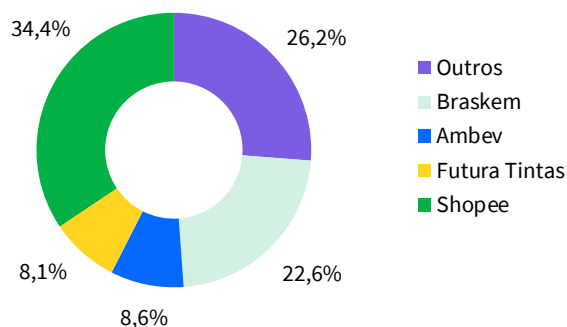
Diversificação por Receita Contratada



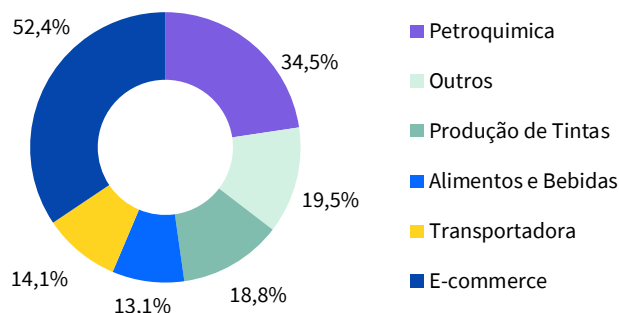
Indexador de Reajuste



Locatários



Setor de Atuação

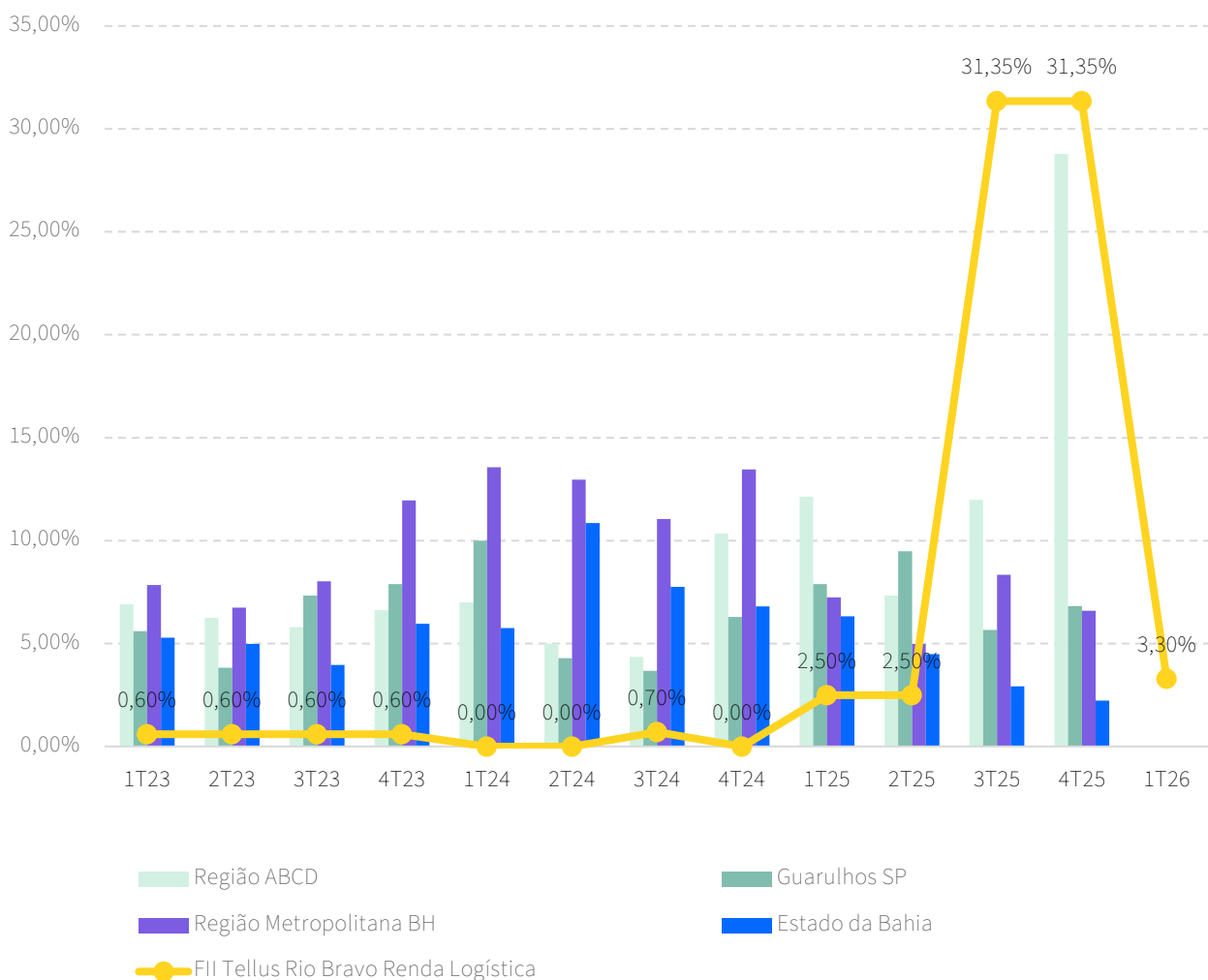


¹WAAULT: média ponderada do prazo dos contratos dos alugueis.



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.

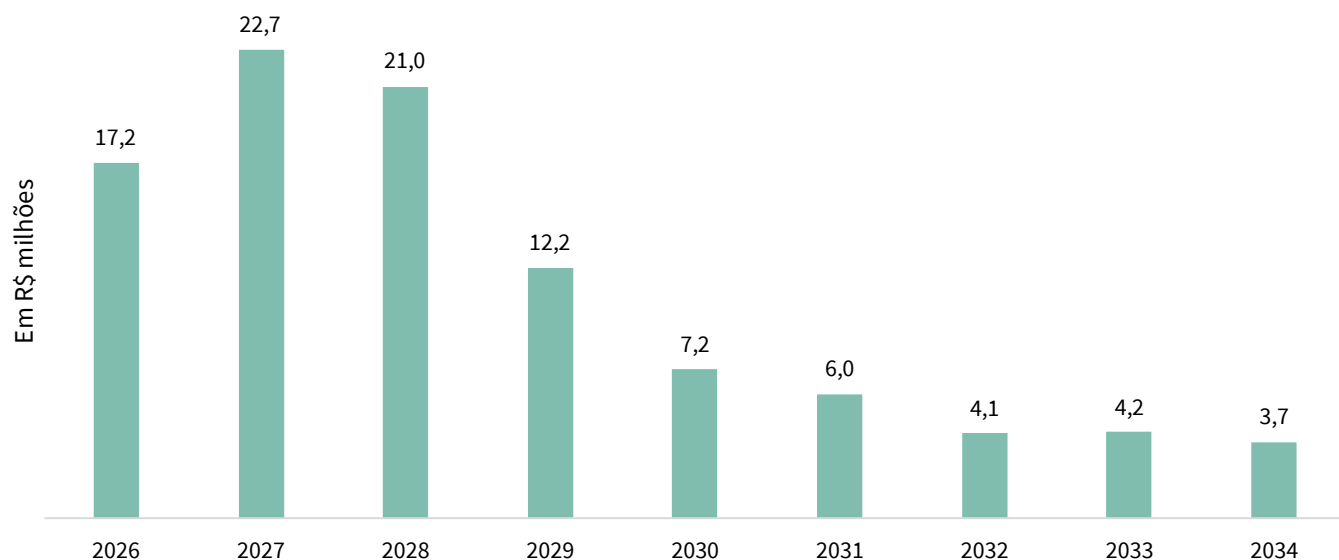


ALAVANCAGEM

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](#).

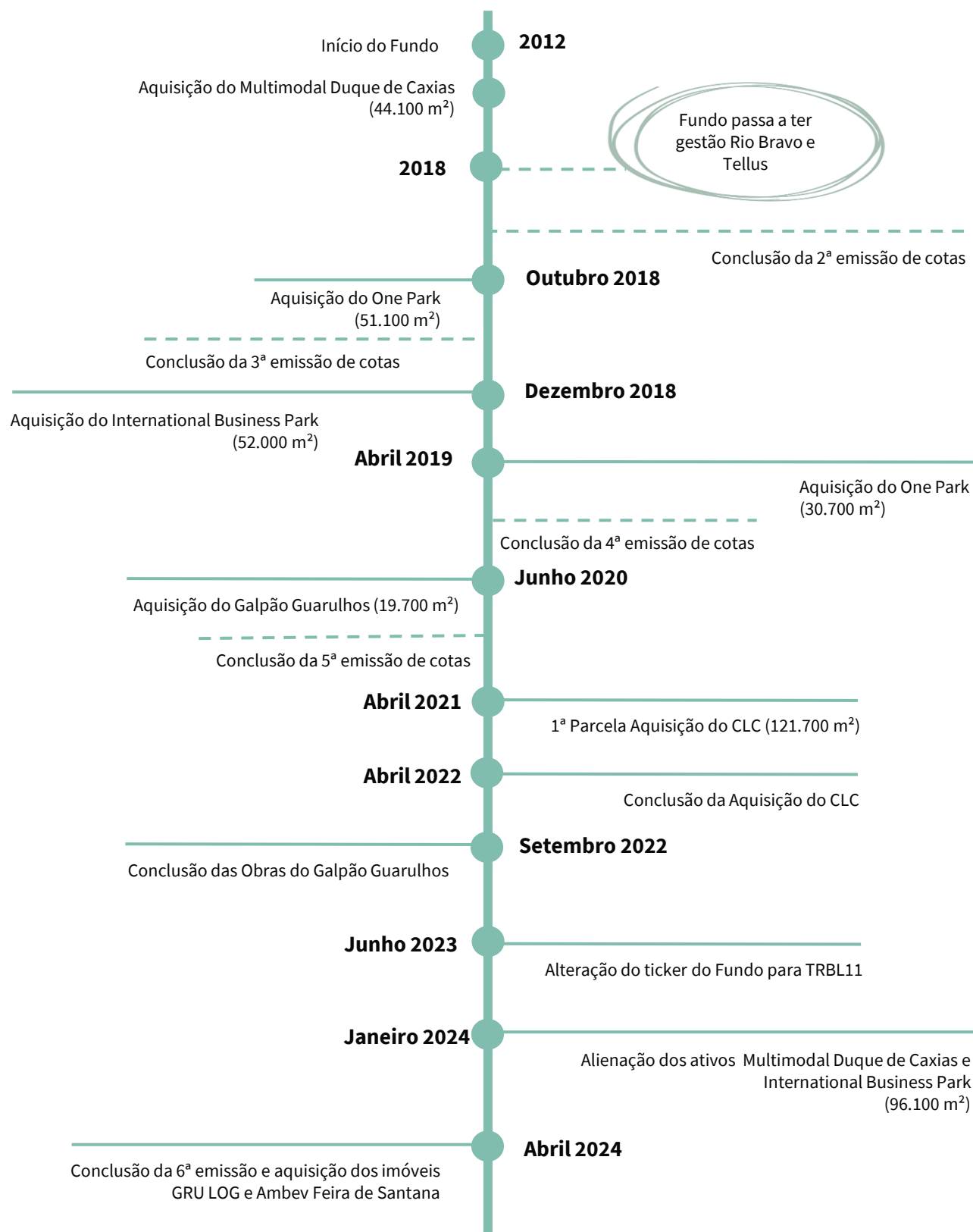
Cronograma de Amortização Anual



Operação	Aquisição Centro Logístico Contagem (junho/2022)
Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
Prazo para o Pagamento	Outubro/2034
Remuneração	IPCA + 7,12% a. a.
Periodicidade do Pagamento	Mensal
Saldo Devedor Atualizado	R\$ 98,211 milhões
Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido	15,56%



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



 RIO BRAVO

Aqui, o futuro é concreto.

 **RIO BRAVO**

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.

