



Relatório Gerencial

TRBL11

FII Tellus Rio Bravo Renda Logística
Responsabilidade Limitada

JULHO 26

ÍNDICE NAVEGÁVEL

Informações sobre o Fundo	03
Tese de Investimento	03
Principais Números	04
Mensagem do Gestor ao Investidor	05
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:

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\$ 593.558.338,91 (ref. junho)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 7.739.092

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 6

NÚMERO DE COTISTAS • 41.170

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

Planilha de
Fundamentos

5 Ativos

192.351
de ABL

12 Inquilinos

0%

Vacância Física

4,57

Anos de Wault¹

R\$363,63 mil

Volume médio diário
negociado

R\$ 0,44

por cota de distribuição
de rendimentos no mês

R\$ 57,54

Fechamento do Mês

9,2%

*Dividend Yield*³ anualizado

2.586

Valor negociado⁴ R\$/m²

R\$ 594 milhões

Patrimônio Líquido ²

R\$ 445 milhões

Valor de Mercado

DESTAQUES DO MÊS



Avanço de Adequações

Em julho, o Fundo deu continuidade às adequações no TRBL Guarulhos I para viabilizar a ocupação da área recém-locada.



Resultado Líquido do TRBL11

O Fundo teve um resultado líquido de R\$ 3,8 milhões, equivalente a R\$ 0,49/cota.



Vacância Zerada

O Fundo encerrou o mês com **100% de ocupação física.**

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

Desempenho do Mês

No mês de julho de 2026, o Fundo registrou R\$ 4,6 milhões em receitas de locação (R\$ 0,59/cota). O resultado não operacional, composto pelas receitas financeira, totalizou R\$ 0,3 milhão (R\$ 0,04/cota). As despesas do período somaram R\$ 1,1 milhão (R\$ 0,14/cota). Com isso, o Fundo encerrou o mês com um resultado líquido de R\$ 3,8 milhões, equivalente a R\$ 0,49/cota.

Atualização dos processos judiciais contra os Correios

Com o objetivo de manter os investidores atualizados sobre o andamento das ações judiciais movidas pelo Fundo contra os Correios, destacamos que atualmente há dois processos em andamento. O primeiro processo¹ refere-se à cobrança da multa rescisória contratual, correspondente aos aluguéis que seriam devidos até o término originalmente previsto no contrato atípico. Já o segundo processo² busca a recuperação dos valores inadimplidos pelos Correios.

Os processos permanecem em andamento, sem decisões de mérito até o momento. As principais discussões já foram apresentadas pelas partes e ambos os casos aguardam definições do juízo quanto ao julgamento ou à necessidade de produção de provas adicionais. O fundo continua acompanhando de forma próxima a evolução das demandas. A gestão manterá os cotistas informados sobre a evolução dos dois processos e eventuais atualizações sobre os próximos passos.

Detalhamento das principais variações do mês

Serviços de Adequação e Reforma

Durante o mês de julho o Fundo continuou realizando serviços de adequação e reformas necessárias para a ocupação da área recém-locada no empreendimento TRBL Guarulhos I. A previsão é de que as reformas e melhorias sejam finalizadas dentro do 2º semestre.

IPTU – One Park

Após o recebimento da notificação referente à cobrança de IPTU do empreendimento One Park, relacionada a exercícios anteriores e já mencionada no relatório anterior, o Fundo está em negociação para a obtenção de desconto sobre o valor originalmente cobrado. Adicionalmente, os recursos necessários para a quitação da obrigação já se encontram disponíveis no âmbito da Associação One Park, entidade responsável pela administração do empreendimento e pela condução das negociações junto à municipalidade, não sendo esperado, neste momento, impacto financeiro adicional para o Fundo.

Performance Financeira e Adimplência

No mês de julho, foi registrado um atraso pontual no recebimento de aproximadamente 3,6% das receitas de locação do Fundo. A situação decorreu de um problema operacional enfrentado por uma das locatárias, que conseguiu efetuar apenas parte do pagamento devido dentro do mês de julho. Contudo, a pendência foi regularizada nos primeiros dias do mês de agosto, de forma que o Fundo já recebeu integralmente todos os valores referentes aos aluguéis com vencimento em julho. Assim, a vacância financeira observada teve caráter temporário e permaneceu por poucos dias, sem impactos permanentes sobre a geração de caixa da operação.

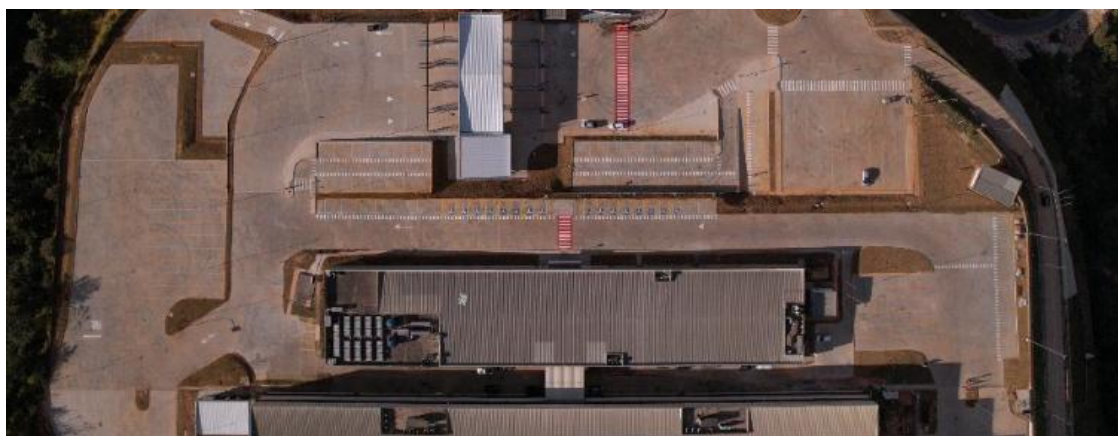
¹Ação Declaratória de Nulidade c/c indenizatória nº 1114244-65.2025.4.01.3400 em trâmite junto a 6ª Vara Federal Cível da Seção Judiciária do Distrito Federal, ajuizada contra os Correios. ²Ação de Execução de Título Extrajudicial (aluguéis e encargos) nº 1082216-44.2025.4.01.3400 e respectivo Embargos à Execução nº 1113911-16.2025.4.01.3400, ambos em trâmite perante a 11ª Vara Federal de Execução Fiscal da Seção Judiciária do Distrito Federal, envolvendo os Correios.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Obras de adequação para a Shopee concluída

Com a celebração do contrato de locação com a Shopee, o Fundo TRBL11 comprometeu-se a realizar uma série de obras de adequação destinadas a aprimorar a funcionalidade do imóvel e atender às necessidades operacionais da locatária. Entre as principais melhorias executadas estão a implantação de um anel viário ao redor do galpão, possibilitando a circulação de veículos por todo o perímetro da edificação; a expansão da infraestrutura de controle de acesso, com a instalação de eclusas cobertas; o aumento da capacidade de cross-docking; a construção de uma nova portaria; e a criação de vagas adicionais para carretas e veículos leves, além de outras intervenções complementares. A seguir, apresentam-se os resultados das obras realizadas.

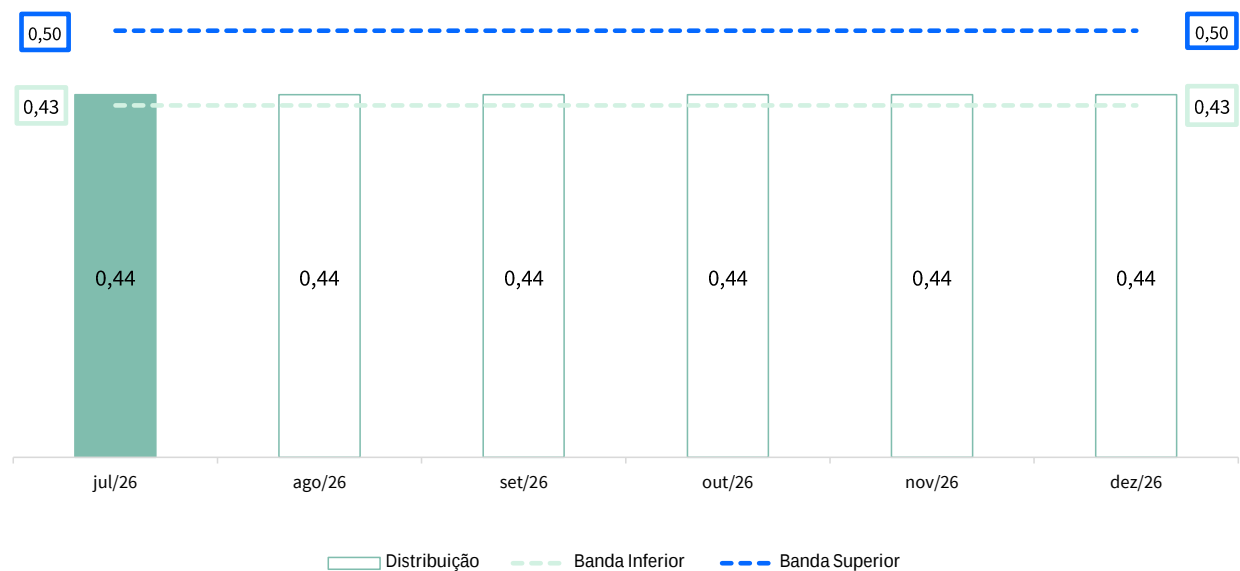


MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Distribuição de Rendimentos

No mês de julho, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,44 por cota. Conforme divulgado em relatórios anteriores, 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) recorrente mensal do fundo é de R\$ 0,45 a R\$ 0,47/cota. 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 um aumento na distribuição.

Distribuição 2º Semestre de 2026



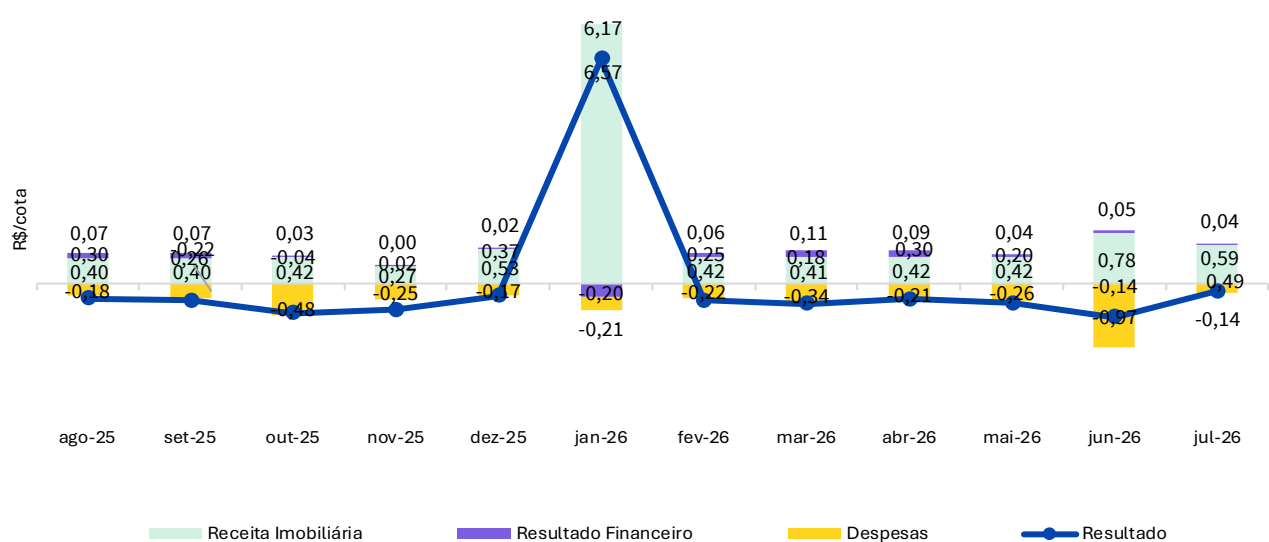
Os valores aqui apresentados são projeções, e não devem ser considerados como promessa ou garantia de resultado futuro.



RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

DRE	mai-26	jun-26	jul-26	Acumulado no 2º Semestre	Acumulado no ano
Resultado Imobiliário	3.245.317	6.060.399	4.577.374	4.577.374	78.970.076
Receita de Locação	3.245.317	6.060.399	4.577.374	4.577.374	26.715.306
Receita de Venda de Imóveis	0	0	0	0	47.677.396
Resultado Financeiro	310.773	362.694	311.711	311.711	1.474.554
Despesas	-2.024.213	-7.527.132	-1.089.055	-1.089.055	-18.267.816
Despesas de CRI	-561.444	-2.895.394	-610.737	-610.737	-6.575.876
Taxa de Administração e Gestão	-412.627	-687.792	-99.259	-99.259	-2.745.066
Despesas Advocatícias	-199.771	-36.817	-9.754	-9.754	-421.633
Despesas com Comissão	0	-2.270.160	0	0	-2.270.160
Vacância	-450.792	-847.758	26.955	26.955	-3.369.791
Impostos e Taxas	-87	-315.398	-159.331	-159.331	-594.826
Outras Despesas	-399.492	-473.812	-236.930	-236.930	-2.527.394
Resultado¹	1.531.877	-1.104.038	3.800.029	3.800.029	57.599.440
Rendimentos Distribuídos	6.578.228	20.740.767	3.405.200	3.405.200	54.715.380
Resultado por Cota	0,20	-0,14	0,49	0,49	7,44
Rendimento por Cota	0,85	2,68	0,44	0,44	7,07
Resultado Acumulado				0,05	0,37

Composição de resultado nos últimos 12 meses

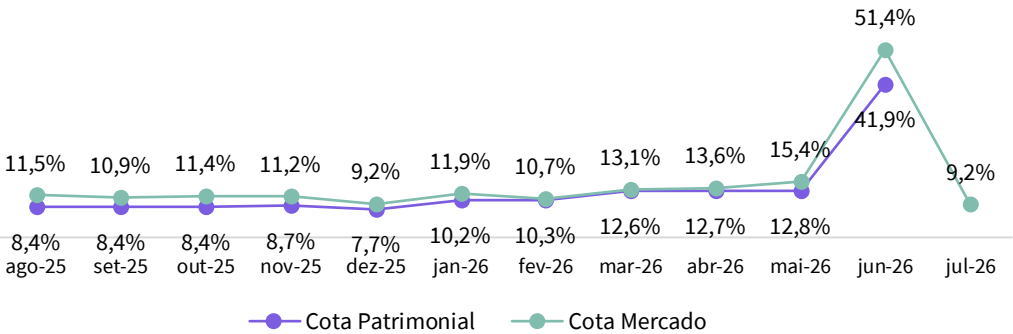


¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.



RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

Dividend Yield
(Últimos 12 meses)

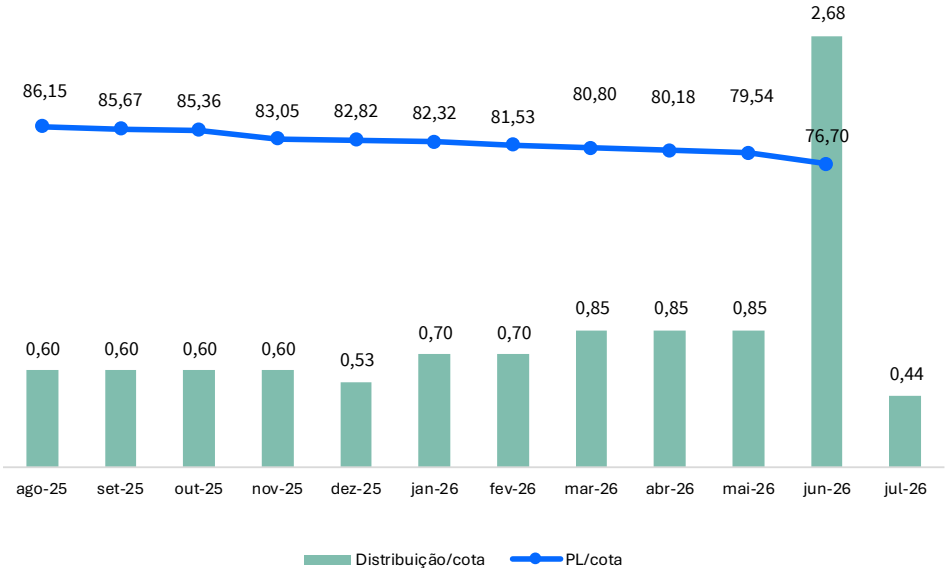


Dividend Yield
Anualizado
9,2%

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	2,68	0,44					

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

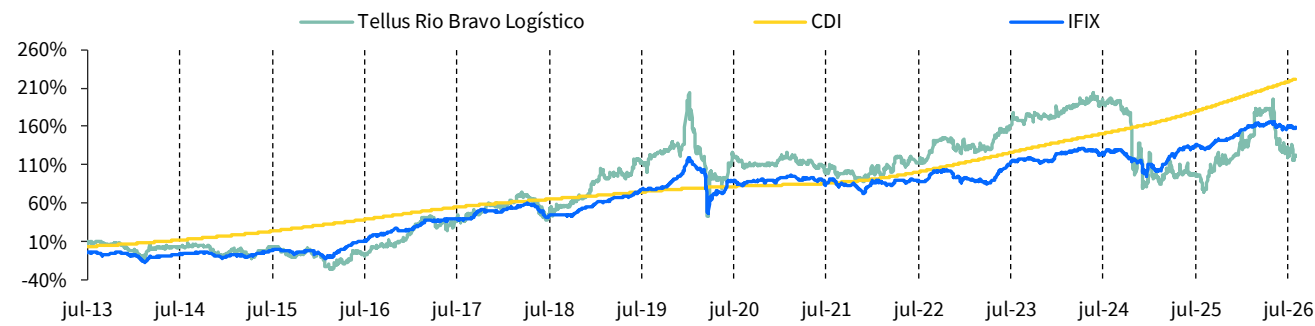


Os gráficos desta página não contemplam o valor patrimonial referente ao mês do relatório, uma vez que são elaborados antes da publicação do informe mensal do Fundo.

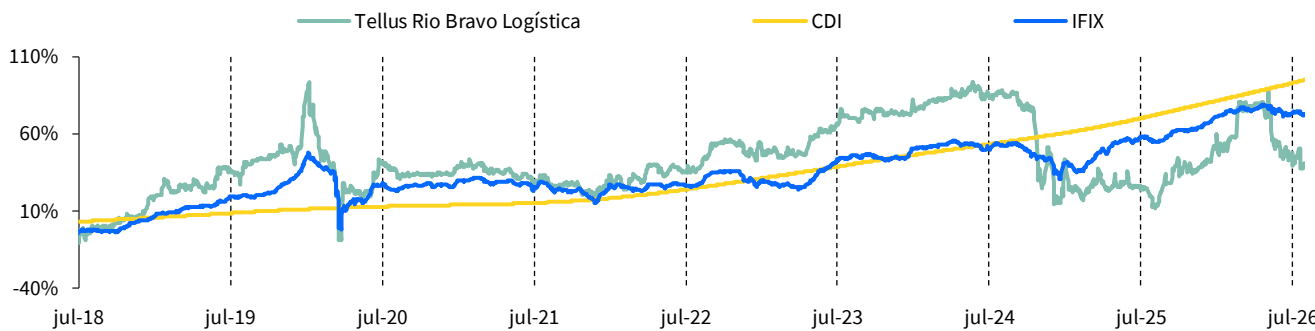


DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

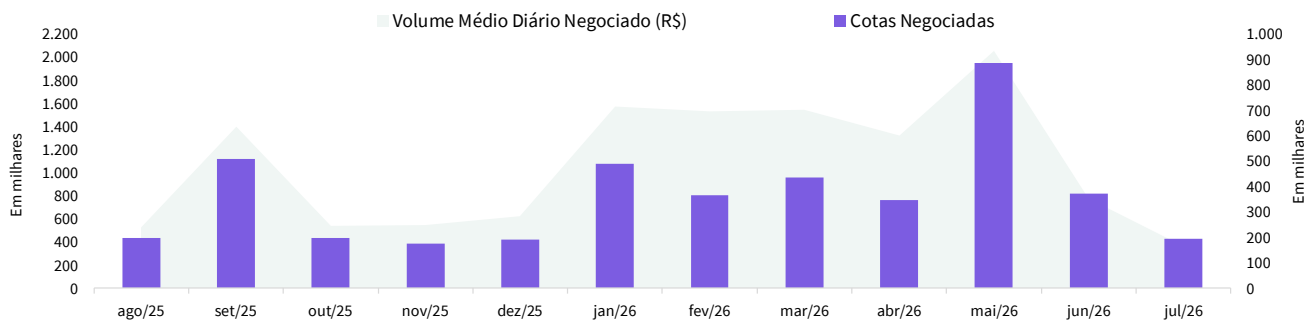
Desempenho da Cota (desde o início)



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



Liquidez



	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	11.272.574	219.638.417	297.290.929
Volume Médio Diário Negociado	363.631,43	1.269.586,22	1.065.558,89
Giro (% de cotas negociadas)	2,54%	40,04%	56,46%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	jul/26	dez/25	jul/25
Valor da Cota	R\$ 57,54	R\$ 69,10	R\$ 54,00
Quantidade de Cotas	7.739.092	7.739.092	7.739.092
Valor de Mercado	R\$ 445.307.354	R\$ 534.771.257	R\$ 417.910.968

Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto.



DETALHAMENTO DO BALANÇO

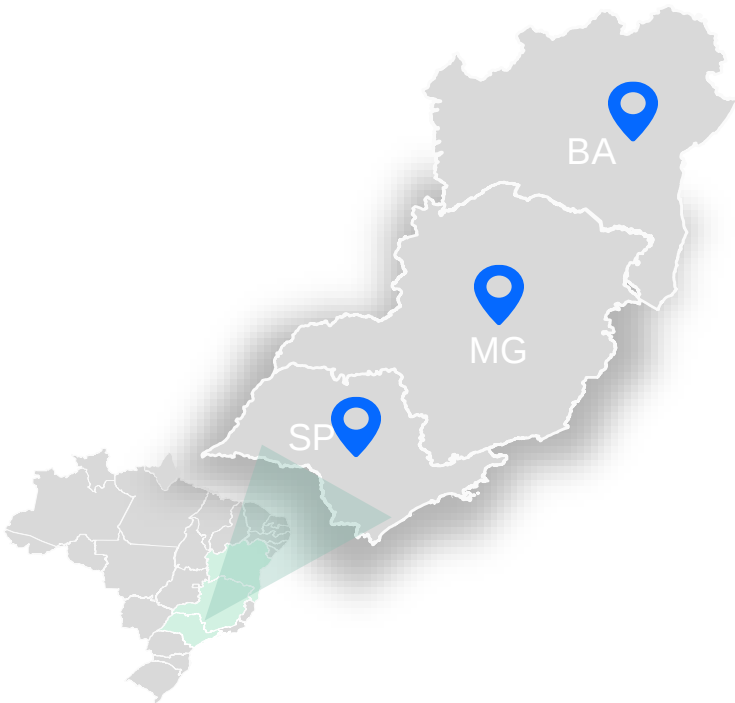


Ativo Total	711,46
Imóveis	511,63
FII's	-
Renda Fixa + Caixa	42,24
Valores a receber	4,94
Cotas de Sociedades ¹	106,37
Outros Valores a Receber ²	46,28
Passivo Total	117,90
Aquisições/CRI a pagar	96,27
Outros	21,64
Patrimônio Líquido	593,56
Números de cotas	7.739.092
Cota Patrimonial	76,70

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

100% 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



TRBL 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	33%
One Park	Ribeirão Pires/SP	84.405	100%	100%	Típicos	Braskem, Cromus, Andrômeda, Sherwin Williams e Adhex	Indústria, Petroquímica e Embalagens	36%
TRBL Guarulhos I	Guarulhos/SP	19.681	100%	100%	Atípico	Futura Tintas e Lab System	Indústria Química e Laboratório de Testes	12%
TRBL Guarulhos II	Guarulhos/SP	20.221	100%	100%	Típicos	Platinum Log, Dican e Typmann	Transporte, Logística e E-commerce	11%
TRBL Feira de Santana	Feira de Santana/BA	11.295	100%	100%	Atípico	AMBEV	Alimentos e Bebidas	8%

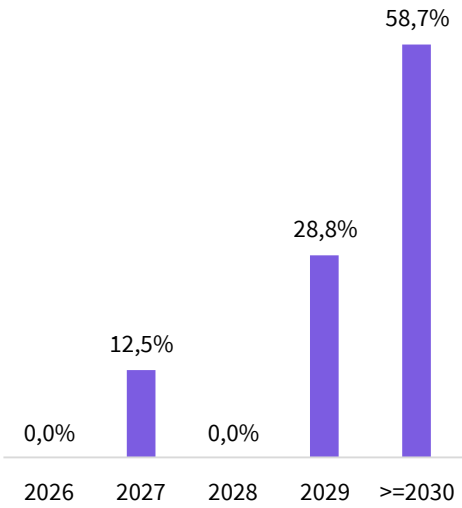


PORTFÓLIO DO FUNDO

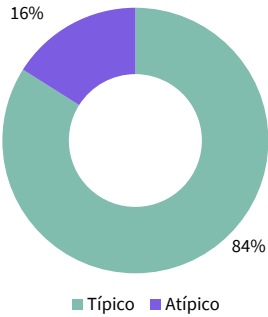
Wault¹
4,57 anos

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
Lab System	jun/36	Junho	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
TRBL Feira de Santana			
AMBEV	ago/27	Outubro	IPCA

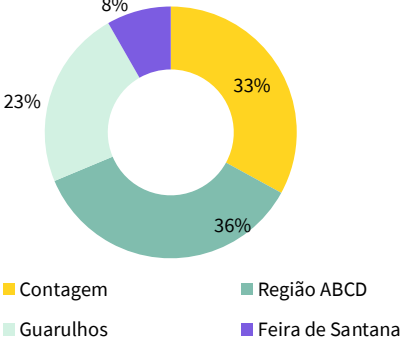
Vencimento dos Contratos de Locação



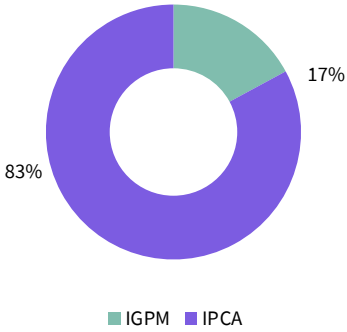
Tipo de Contrato



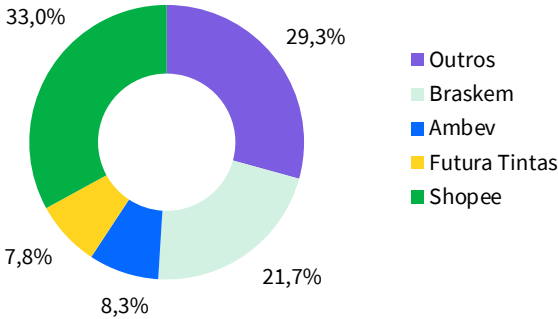
Diversificação por Receita Contratada



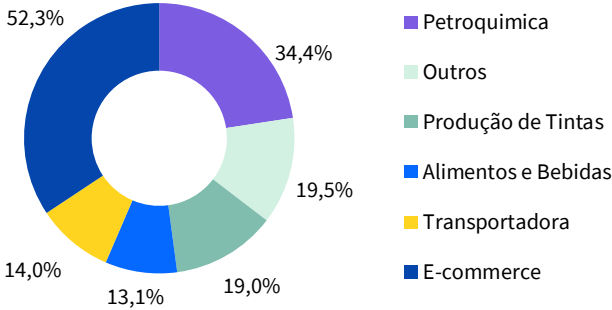
Indexador de Reajuste



Locatários



Setor de Atuação

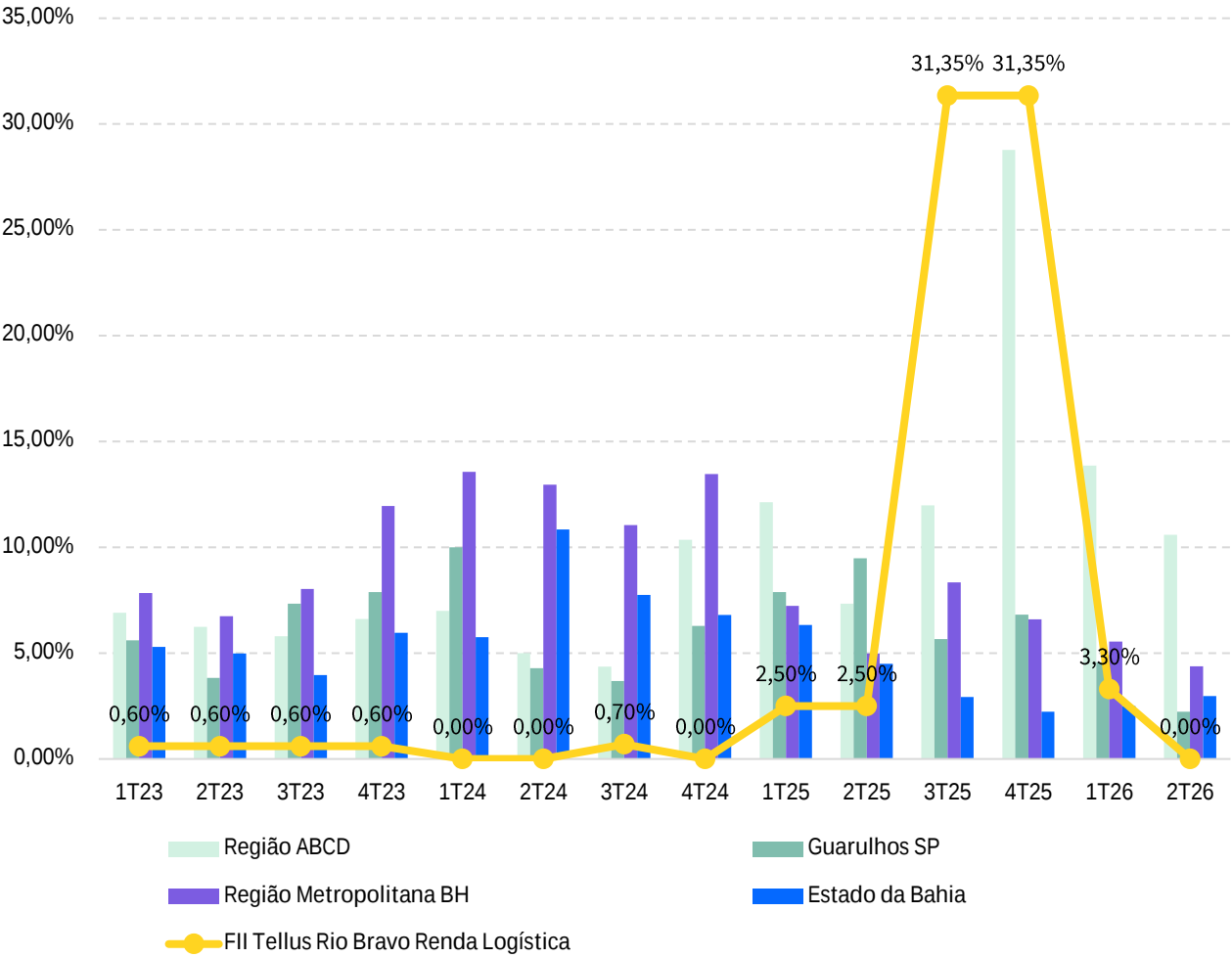


¹Wault: média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis.



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 2T2026 em 0,0%. O gráfico a seguir apresenta a evolução comparativa da vacância do Fundo em relação aos respectivos mercados regionais ao qual o Fundo possui imóvel. Ressalta-se que os dados de mercado utilizados são provenientes da plataforma Buildings CRE Tool.



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.

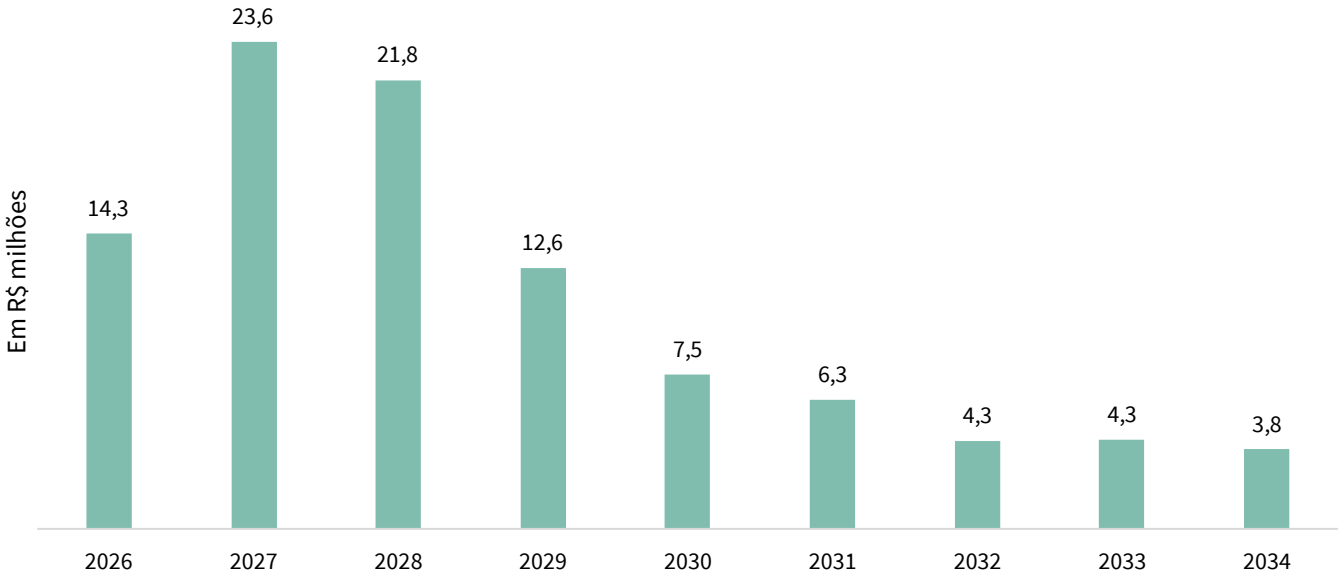


ALAVANCAGEM

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

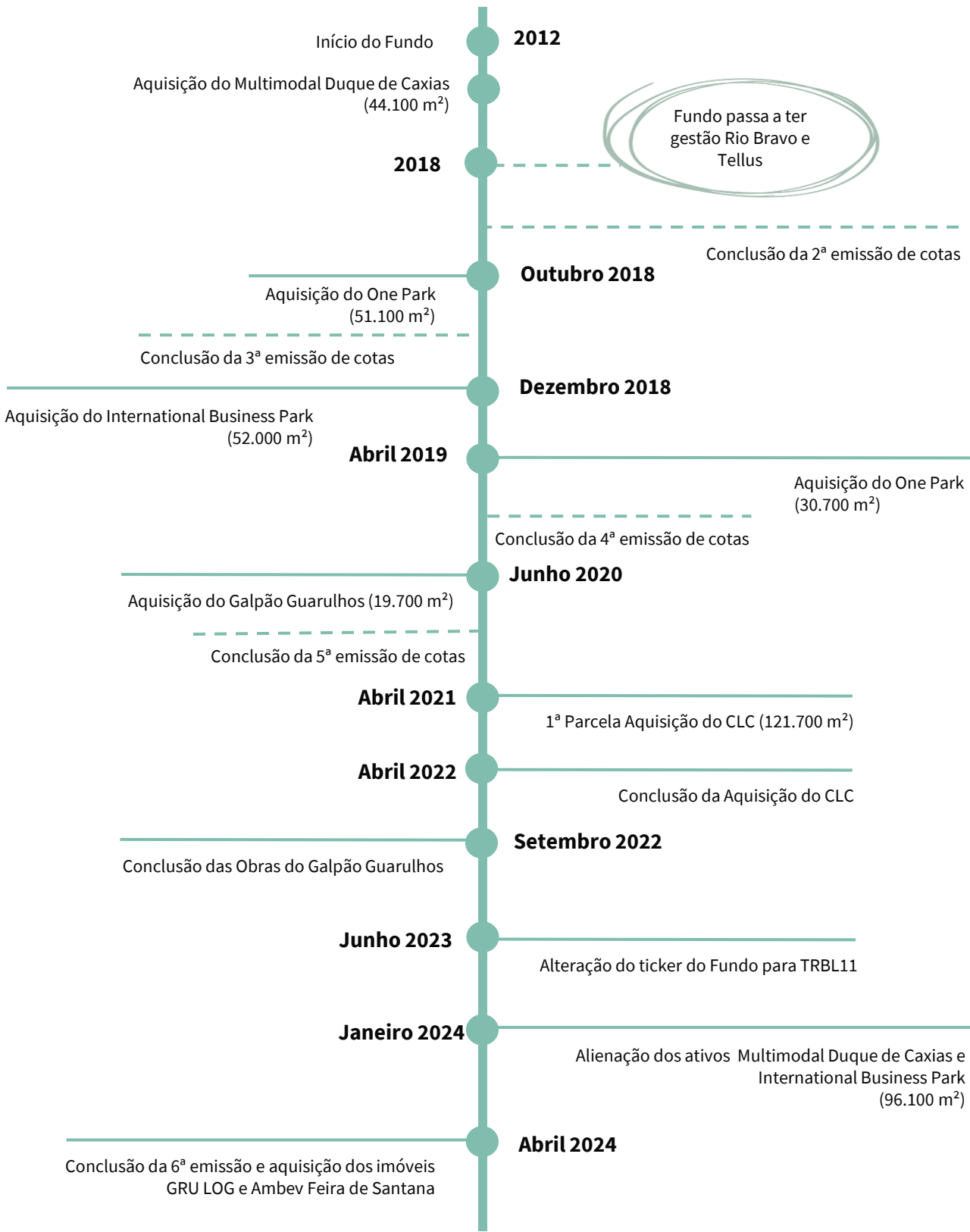


Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
Securitizadora	Opea
Código IF	22D0376329
Operação	Aquisição Centro Logístico Contagem (junho/2022)
Prazo para o Pagamento	Outubro/2034
Remuneração	IPCA + 7,12% a. a.
Periodicidade do Pagamento	Mensal
Saldo Devedor Atualizado	R\$ 98,5 milhões
Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido	16,60%

Em razão do relatório gerencial de julho ser produzido 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.

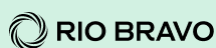


TELLUS



RIO BRAVO





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 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.

