



Relatório Gerencial

TRBL11

FII Tellus Rio Bravo Renda Logística
Responsabilidade Limitada

AGOSTO 26

ÍNDICE NAVEGÁVEL

Informações sobre o Fundo	03
Tese de Investimento	03
Principais Números	04
Mensagem do Gestor ao Investidor	05
Resultado e Distribuição	09
Desempenho da Cota	12
Detalhamento do Balanço	13
Portfólio do Fundo	14
Alavancagem	18
Linha do Tempo	19
Atuação das Gestoras	20



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\$ 593.400.931,42 (ref. julho)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 7.739.092

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 6

NÚMERO DE COTISTAS • 40.285

Tese de Investimento

O TRBL11 é um Fundo de galpões logísticos e industriais com localização focada em eixos próximos a grandes regiões metropolitanas.

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

12 Inquilinos

0%
Vacância Física

4,49
Anos de Wault¹

R\$ 943,2 mil
Volume médio diário negociado

R\$ 0,44
por cota de distribuição de rendimentos no mês

R\$ 49,90
Fechamento do Mês

10,6%
Dividend Yield³ anualizado

2.379
Valor negociado⁴ R\$/m²

R\$ 593,4 milhões
Patrimônio Líquido ²

R\$ 386,2 milhões
Valor de Mercado

DESTAQUES DO MÊS

PROCESSO DOS CORREIOS

A gestão passou a incluir nos relatórios mensais atualizações sobre o andamento dos processos envolvendo os Correios.

PERFORMANCE FINANCEIRA

O **recebimento integral dos aluguéis** e a regularização de um saldo pendente, elevaram a receita de agosto.

VACÂNCIA ZERADA

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

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 agosto de 2026, o Fundo registrou R\$ 5,4 milhões em receitas de locação (R\$ 0,69/cota). O resultado não operacional, composto pelas receitas financeira, totalizou R\$ 0,2 milhão (R\$ 0,02/cota). As despesas do período somaram R\$ 1,3 milhão (R\$ 0,17/cota). Com isso, o Fundo encerrou o mês com um resultado líquido de R\$ 4,2 milhões, equivalente a R\$ 0,54/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

Performance Financeira e Adimplência

Encerramos o mês de agosto com o recebimento de 100% dos aluguéis contratuais previstos para o período, e o recebimento de um aluguel que havia ficado parcialmente em aberto no mês de julho. Com isso, o Fundo manteve zero de vacância física e financeira.

Em razão desse recebimento extraordinário, referente à regularização, em agosto, do saldo pendente referente a julho, a receita do Fundo apresentou um incremento pontual no fechamento do mês.

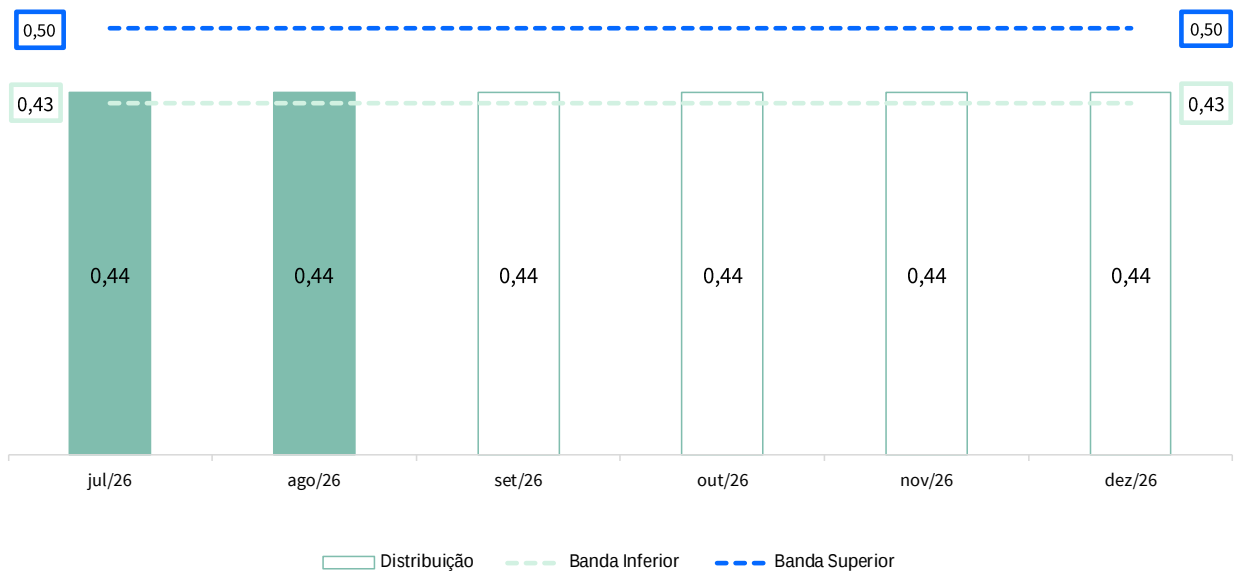
Distribuição de Rendimentos

No mês de agosto, 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 estabilizou em um patamar entre R\$ 0,43 e R\$ 0,47/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.

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

Distribuição 2º Semestre de 2026 (R\$/cota)



Os valores apresentados são projeções e não contemplam as matérias em assembleia. As projeções não constituem promessa ou garantia de desempenho ou resultados futuros.

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

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.

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Passo-a-passo da operação

1. APROVAÇÃO

Cotistas deliberam sobre a venda de 3 ativos - One Park, Contagem e Guarulhos II + direito litigioso.



2. ALIENAÇÃO

A venda realiza valor e libera capital para a próxima etapa do Fundo.



3. RECOMPOSIÇÃO

A compra de dois ativos já em diligência recompõe o portfólio com novos imóveis.



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**

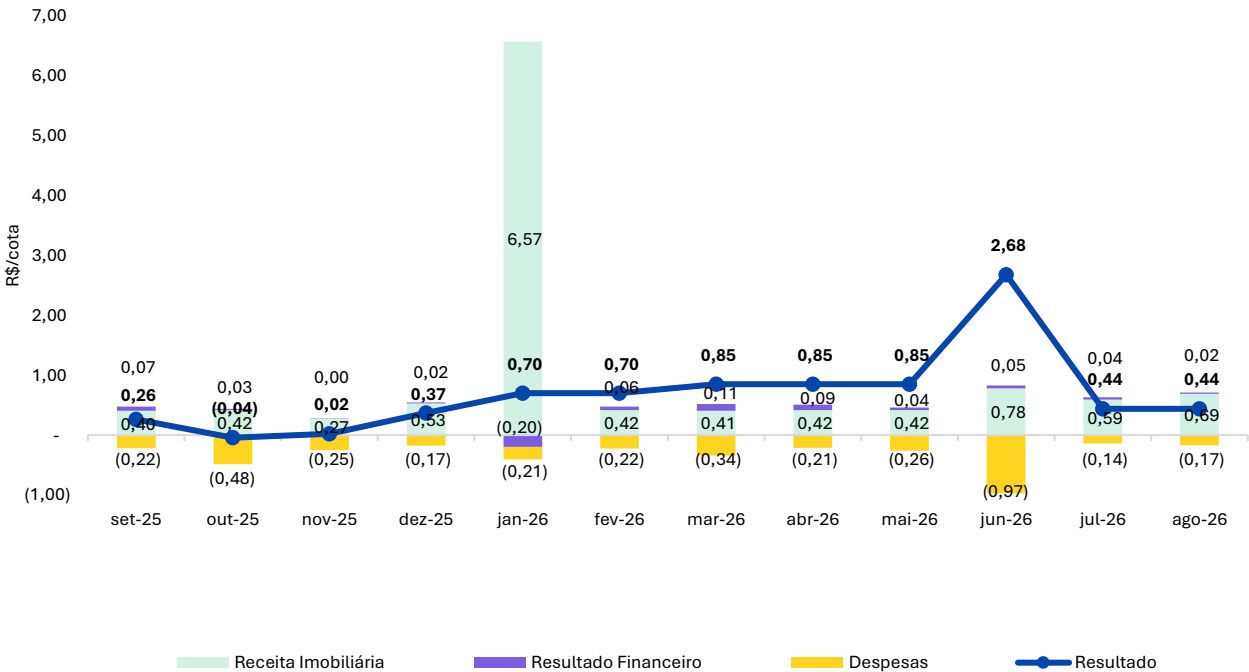
➤ [Clique aqui](#) e acesse a consulta formal na íntegra.

➤ [Clique aqui](#) e acesse a Proposta do Administrador na íntegra.

RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

DRE	jun-26	jul-26	ago-26	Acumulado no 2º Semestre	Acumulado no ano
Resultado Imobiliário	6.060.399	4.577.374	5.354.500	9.931.874	79.747.202
Receita de Locação	6.060.399	4.577.374	5.354.500	9.931.874	32.069.807
Receita de Venda de Imóveis	0	0	0	0	47.677.396
Resultado Financeiro	362.694	311.711	166.395	478.105	1.640.949
Despesas	-7.527.132	-1.089.055	-1.307.577	-2.396.632	-19.575.393
Despesas de CRI	-2.895.394	-610.737	-602.892	-1.213.629	-7.178.768
Taxa de Administração e Gestão	-687.792	-99.259	-225.465	-324.724	-2.970.531
Despesas Advocatícias	-36.817	-9.754	-13.908	-23.662	-435.541
Despesas com Comissão	-2.270.160	0	0	0	-2.270.160
Impostos e Taxas	-315.398	-159.331	-84.152	-243.483	-678.977
Outras Despesas	-473.812	-236.930	-381.160	-591.135	-3.755.827
Resultado¹	-1.104.038	3.800.029	4.213.318	8.013.347	61.812.758
Rendimentos Distribuídos	20.740.767	3.405.200	3.405.200	6.810.401	58.120.581
Resultado por Cota	-0,14	0,49	0,54	1,04	7,99
Rendimento por Cota	2,68	0,44	0,44	0,88	7,51
Resultado Acumulado				0,16	0,48

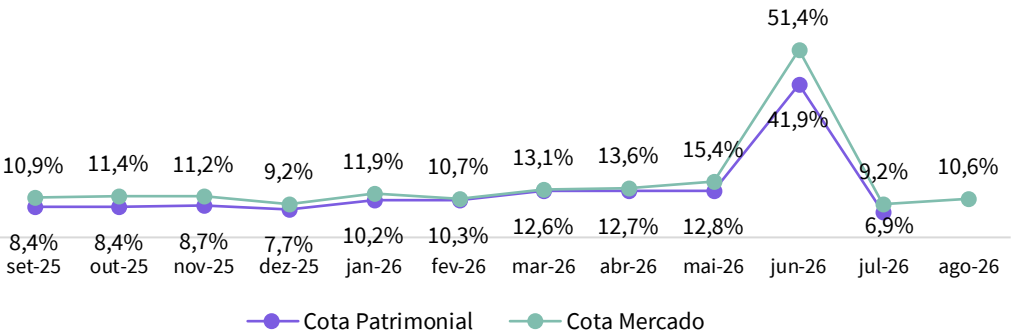
Composição de resultado nos últimos 12 meses



¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

Dividend Yield
(Últimos 12 meses)



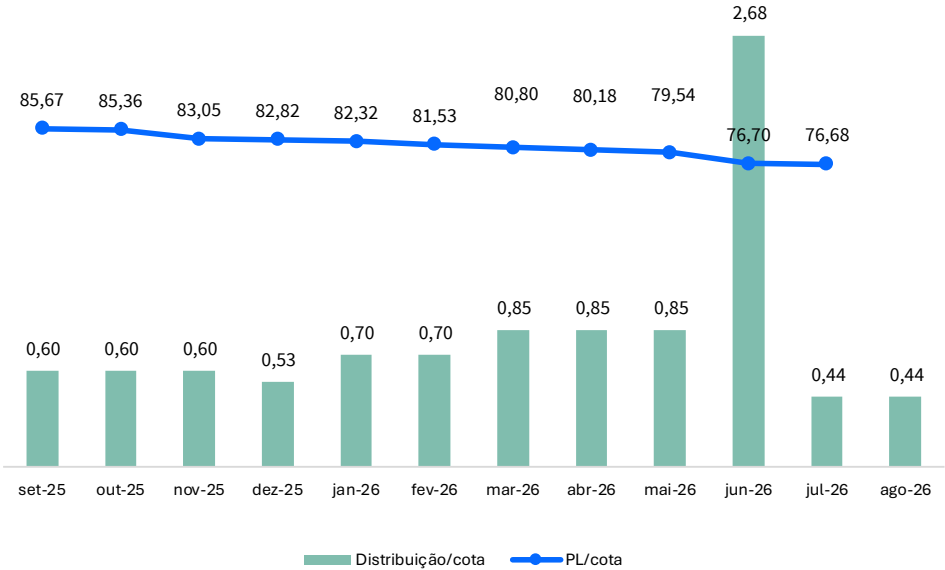
Dividend Yield
Anualizado
10,6%

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	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.

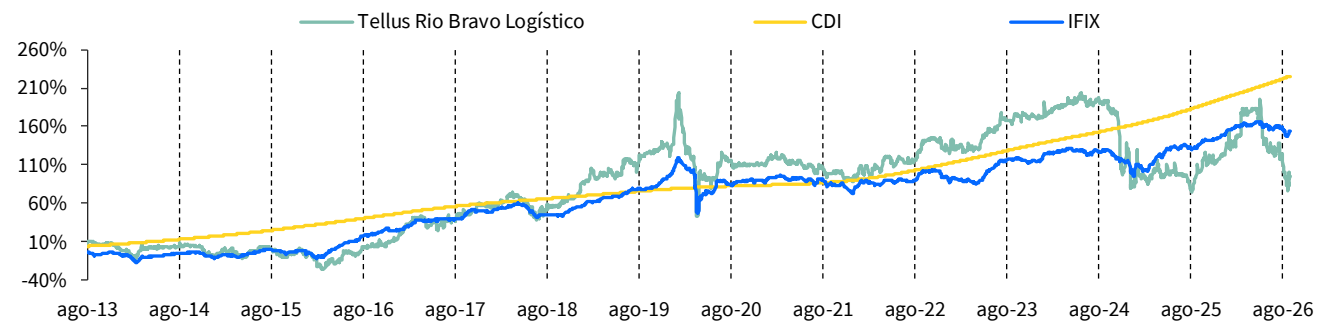
Distribuição e PL/Cota



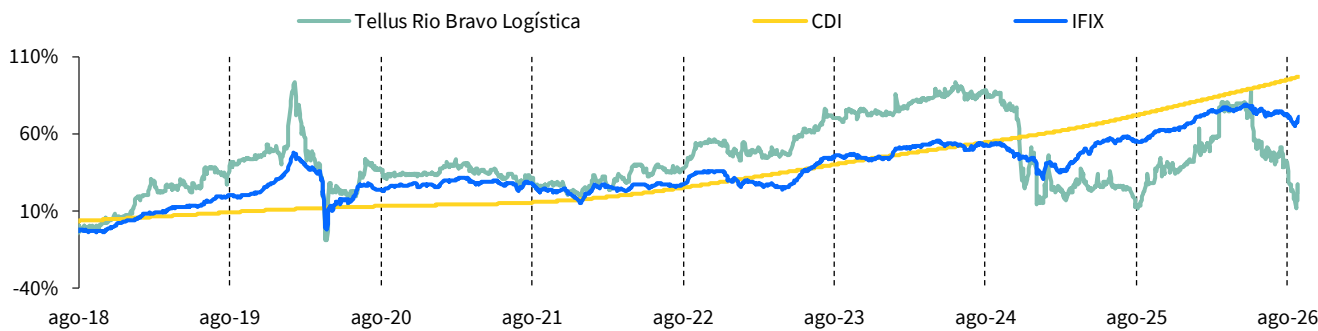
Os gráficos desta página não contemplam o valor patrimonial referente ao mês do relatório, uma vez que são elaborados antes da publicação do informe mensal do Fundo.

DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

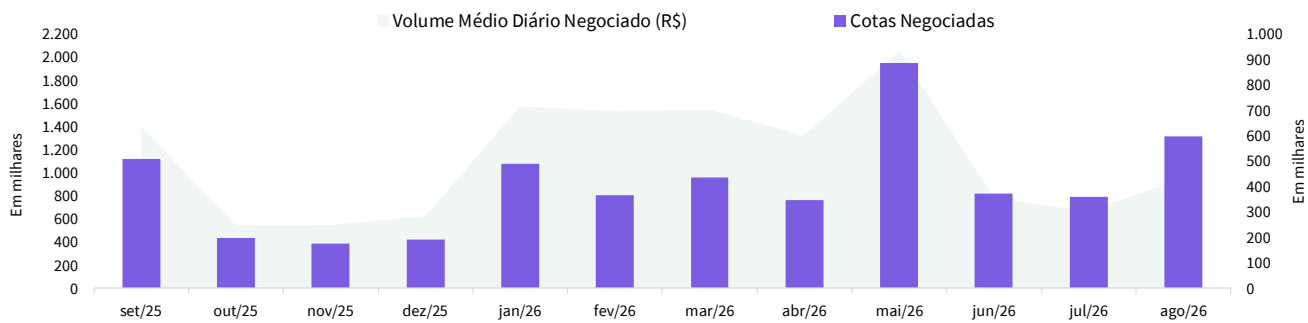
Desempenho da Cota (desde o início)



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



Liquidez



	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	29.238.827	258.402.251	325.030.558
Volume Médio Diário Negociado	943.187,98	1.266.677,70	1.124.673,21
Giro (% de cotas negociadas)	7,74%	49,89%	63,75%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	ago/26	dez/25	ago/25
Valor da Cota	R\$ 49,90	R\$ 69,10	R\$ 54,00
Quantidade de Cotas	7.739.092	7.739.092	7.739.092
Valor de Mercado	R\$ 386.180.691	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.

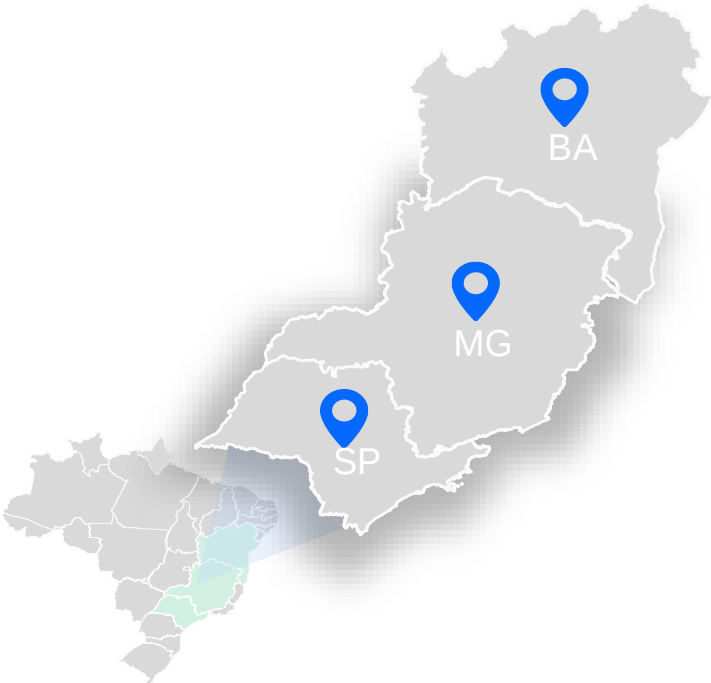
DETALHAMENTO DO BALANÇO



Ativo Total	694,91
Imóveis	512,69
FII's	-
Renda Fixa + Caixa	20,94
Alugueis receber	5,31
Cotas de Sociedades ¹	148,38
Outros Valores a Receber ²	7,59
Passivo Total	101,51
Aquisições/CRI a pagar	95,18
Outros	6,33
Patrimônio Líquido	593,40
Números de cotas	7.739.092
Cota Patrimonial	76,68

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



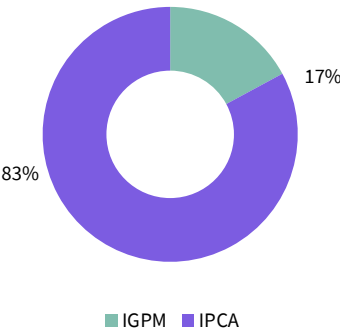
TRBL Feira de Santana



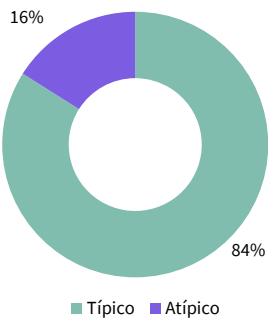
TRBL Guarulhos II

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%

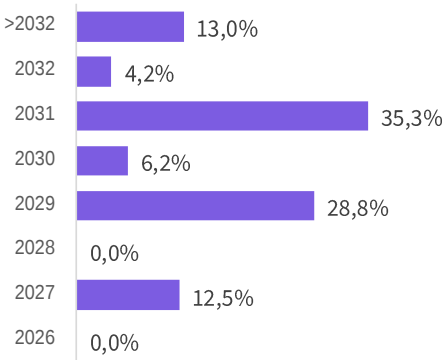
Indexador de Reajuste



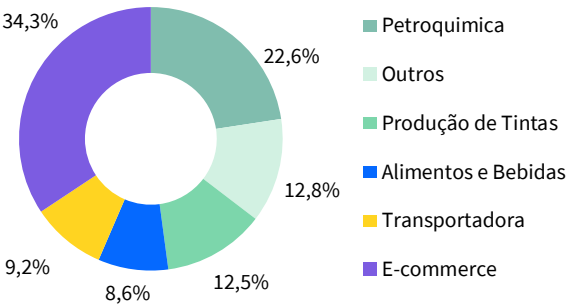
Tipo de Contrato



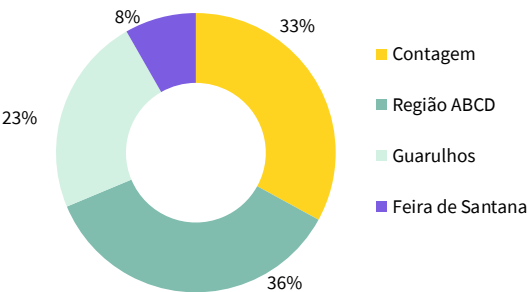
Vencimento dos Contratos de Locação



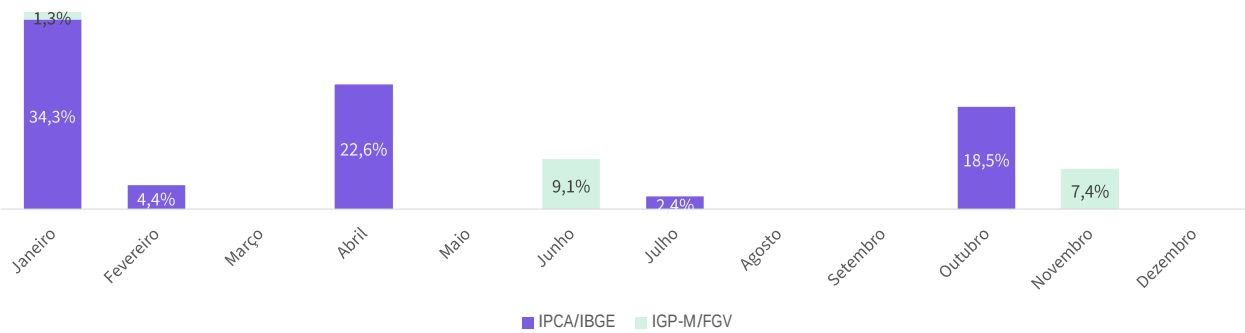
Setor de Atuação



Diversificação por Receita Contratada



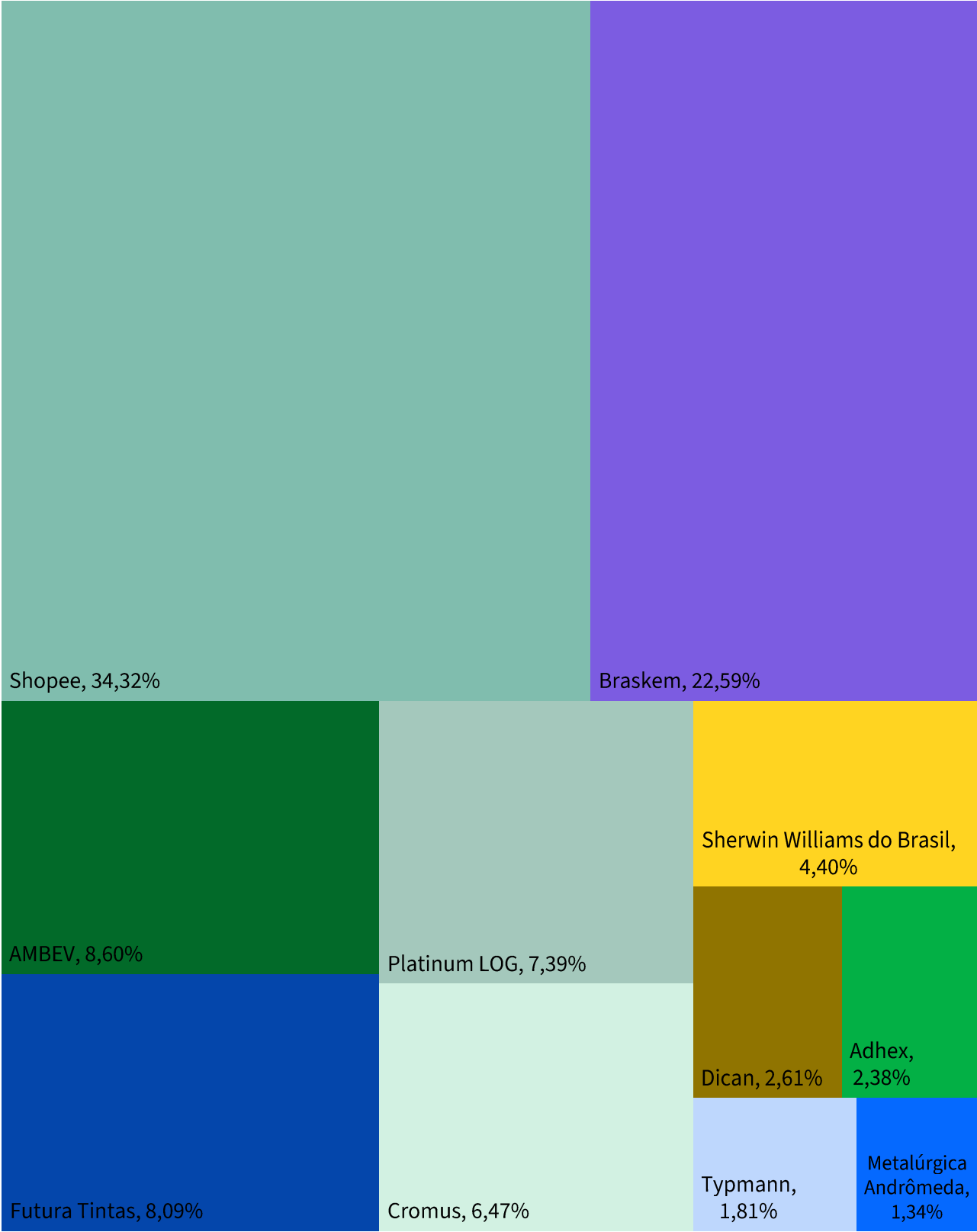
Cronograma de Reajuste por Receita



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

PORTFÓLIO DO FUNDO

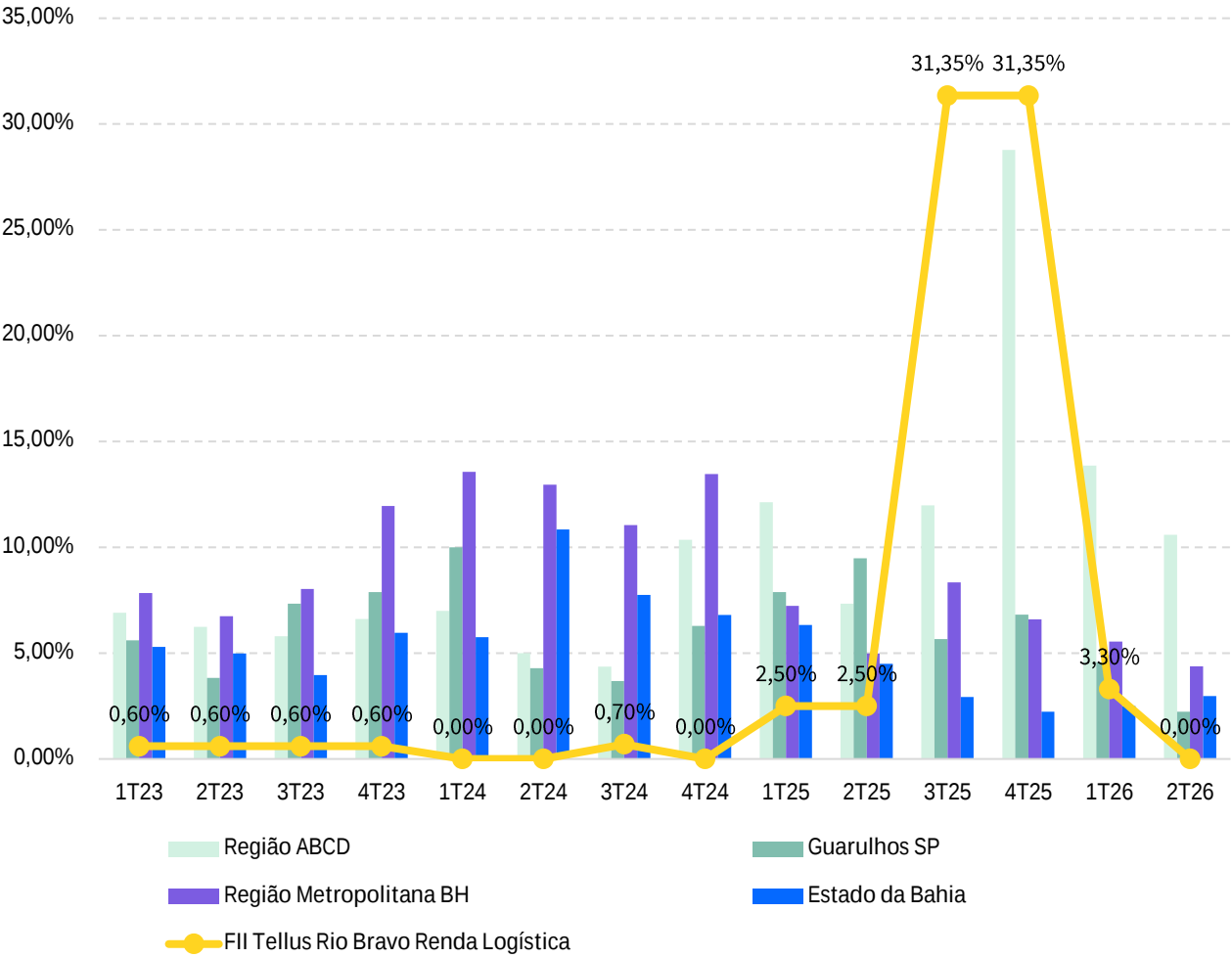
% por locatário (receita contratada)



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.

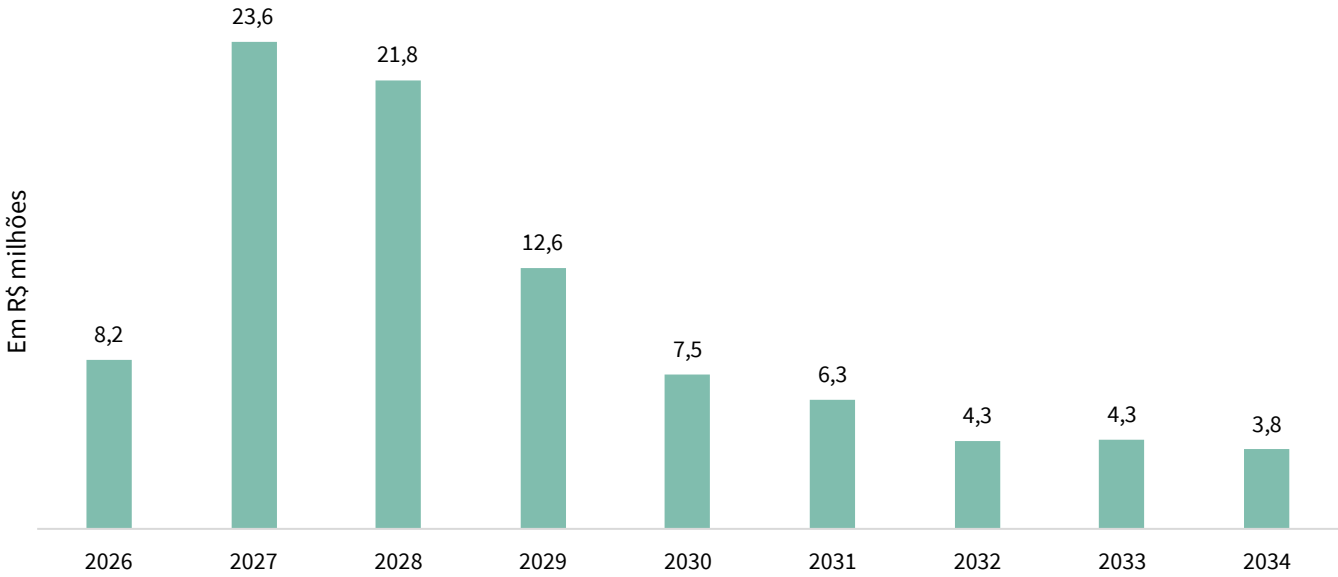
Fonte: Buildings, Rio Bravo.

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](#).

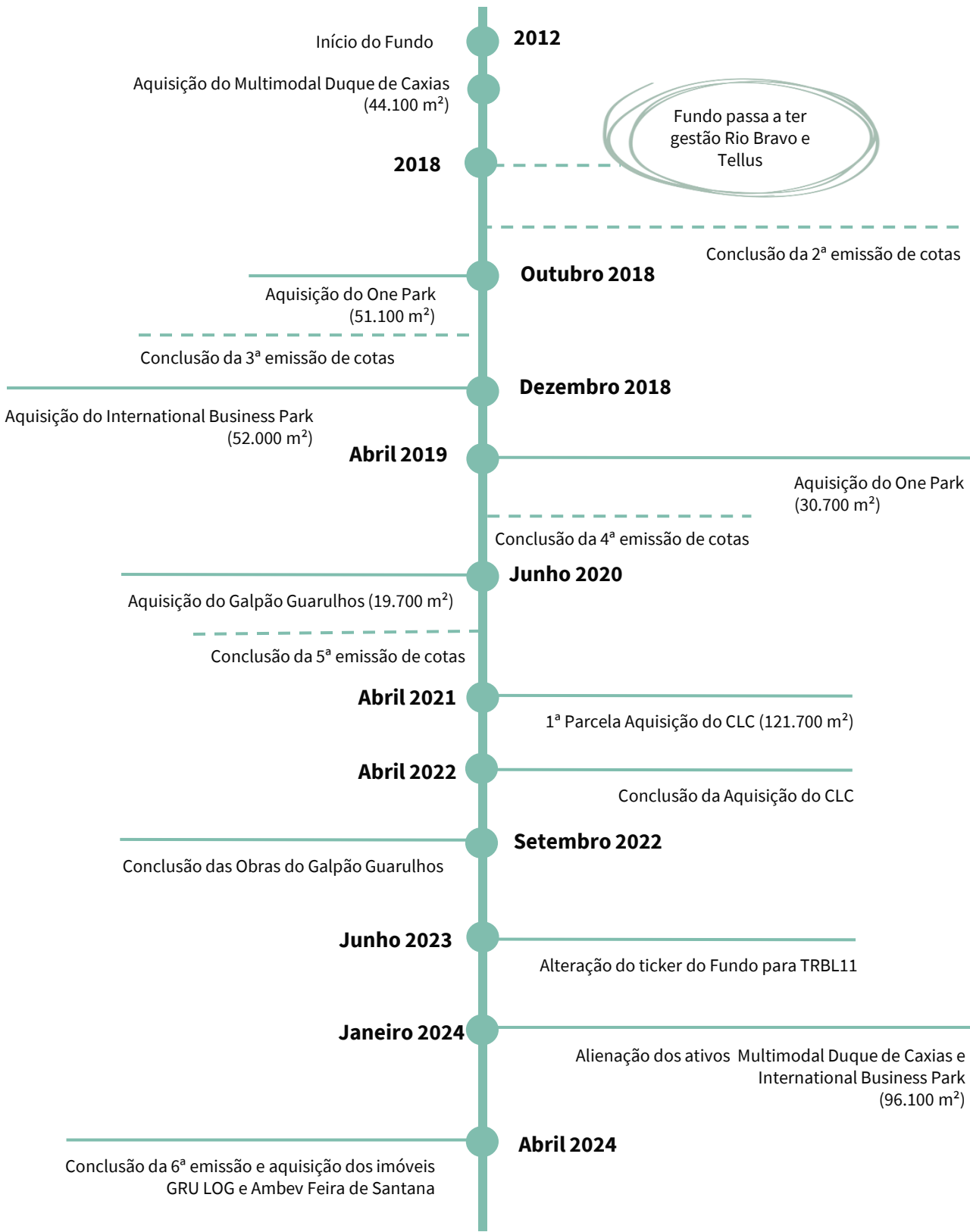
Cronograma de Amortização Anual



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\$ 92,4 milhões
Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido	15,58%

Em razão do relatório gerencial de agosto 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.

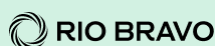


TELLUS



RIO BRAVO





Aqui, o futuro é concreto.

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 DTVM Ltda. 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.



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

