



Relatório Gerencial TRBL11

FII Tellus Rio Bravo Renda Logística
Responsabilidade Limitada

SETEMBRO 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 e Volume	09
Detalhamento do Balanço	10
Patrimônio do Fundo	11
Alavancagem	15
Linha do Tempo	16
Atuação das Gestoras	17

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\$ 217.057,06 reajustada anualmente pelo IGP-M)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO •

R\$ 593.181.403,25 (ref. agosto)

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

4,35
Anos de Wault¹

R\$ 415,81 mil
Volume médio diário negociado

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

R\$ 50,83
Fechamento do Mês

10,4%
Dividend Yield³ anualizado

2.417
Valor negociado⁴ R\$/m²

R\$ 593,2 milhões
Patrimônio Líquido²

R\$ 393,4 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.

INDENIZAÇÃO ALMAVIVA

Recebimento de R\$ 1,0 milhão em setembro/26, referente à indenização por rescisão antecipada de contrato, com impacto positivo e extraordinário na receita do mês.

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 setembro de 2026, o Fundo registrou R\$ 6,0 milhões em receitas de locação (R\$ 0,78/cota). O resultado não operacional, composto pelas receitas financeira, totalizou R\$ 0,1 milhão (R\$ 0,02/cota). As despesas do período somaram R\$ 2,2 milhão (R\$ 0,29/cota). Com isso, o Fundo encerrou o mês com um resultado líquido de R\$ 3,9 milhões, equivalente a R\$ 0,51/cota.

Aprovação da Assembleia

A Consulta Formal foi encerrada em 09 de outubro de 2026. Agradecemos a participação e a confiança dos cotistas ao longo deste processo, onde:

- (i) Os cotistas que representam 9,43% (nove vírgula quarenta e três por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo e aptos ao exercício do direito de voto, deliberaram por aprovar venda parcial do portfólio atual, na forma prevista na Matéria “i”. Os cotistas que representam 2,53% (dois vírgula cinquenta e três por cento) votaram pela sua rejeição e 22,26% (vinte e dois vírgula vinte e seis por cento) se abstiveram. Os votos registrados como abstenção por conflito de interesses foram desconsiderados para fins de apuração do resultado da matéria. Dessa forma, a Matéria “i” foi aprovada pela maioria dos votos válidos;
- (ii) Os cotistas que representam 9,56% (nove vírgula cinquenta e seis por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo e aptos ao exercício do direito de voto, deliberaram por aprovar a venda de direitos de processos judiciais, na forma prevista na Matéria “ii”. Os cotistas que representam 2,29% (dois vírgula vinte e nove por cento) votaram pela sua rejeição e 22,37% (vinte e dois vírgula trinta e sete por cento) se abstiveram. Os votos registrados como abstenção por conflito de interesses foram desconsiderados para fins de apuração do resultado da matéria. Dessa forma, a Matéria “ii” foi aprovada pela maioria dos votos válidos;
- (iii) Os cotistas que representam 28,33% (vinte e oito vírgula trinta e três por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo e aptos ao exercício do direito de voto, deliberaram por aprovar a alteração no regulamento, na forma prevista na Matéria “iii”. Os cotistas que representam 4,71% (quatro vírgula setenta e um por cento) votaram pela sua rejeição e 0,72% (zero vírgula setenta e dois por cento) se abstiveram. Os votos registrados como abstenção por conflito de interesses foram desconsiderados para fins de apuração do resultado da matéria. Dessa forma, a Matéria “iii” foi aprovada pela maioria dos votos válidos.

Detalhamento das principais variações do período

Performance Financeira e Adimplência

Encerramos o mês de setembro com o recebimento de 100% dos aluguéis contratuais previstos para o período. Com isso, o Fundo manteve zero de vacância física e financeira.

Despesa com Manutenção/Obras

O mês de setembro registrou despesas relacionadas aos serviços de manutenção e monitoramento do Galpão TRBL Feira de Santana, além do pagamento de contas remanescentes das obras de adequação do TRBL Contagem para a nova locatária, Shopee. Essas despesas foram classificadas na rubrica de "Outras Despesas" da DRE apresentada no relatório, o que explica o valor ligeiramente superior ao observado nos meses anteriores.

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Indenização Almagora

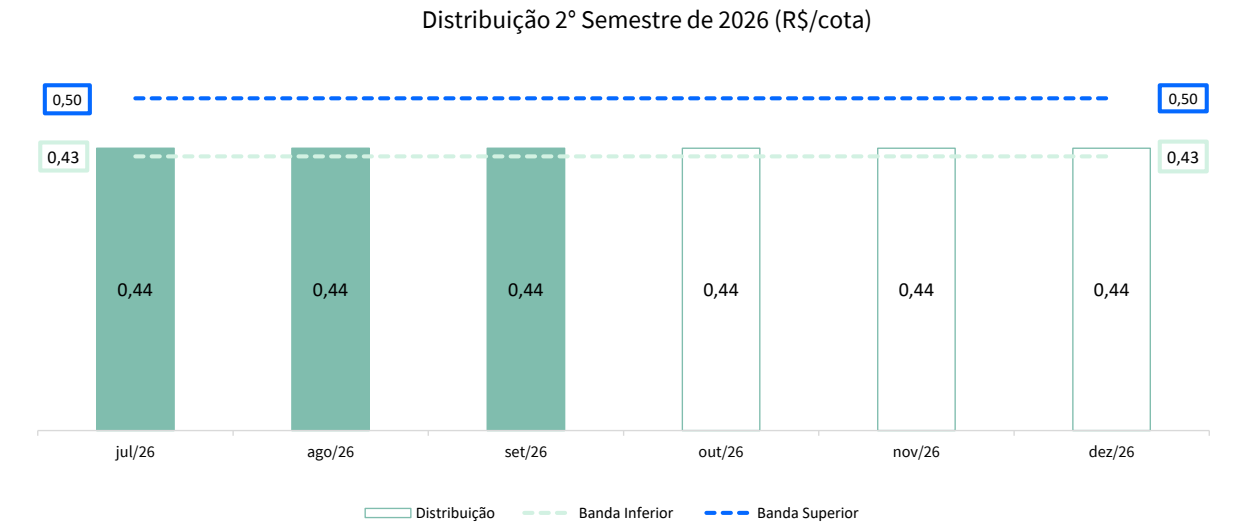
Em março de 2025, a Almagora, então locatária do Galpão TRBL Guarulhos I, formalizou a devolução do imóvel por meio da entrega das chaves. No entanto, não houve acordo entre a locatária e o Fundo quanto ao pagamento integral da multa rescisória e à devolução dos valores concedidos a título de carência. Embora o contrato previsse uma multa equivalente a seis meses de aluguel, a locatária efetuou o pagamento correspondente a apenas três meses, sem realizar o reembolso das carências concedidas.

Diante desse cenário, em julho de 2025, o Fundo ajuizou ação judicial¹ visando a cobrança dos valores remanescentes da multa rescisória contratual em razão da desocupação antecipada do imóvel.

Como resultado, em setembro de 2026, o Fundo recebeu o montante de R\$ 1.021.457,58 a título de indenização. Esse ingresso extraordinário de recursos contribuiu para que a receita do mês ficasse acima do patamar habitual.

Distribuição de Rendimentos

No mês de setembro, 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\$ 0,47/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.



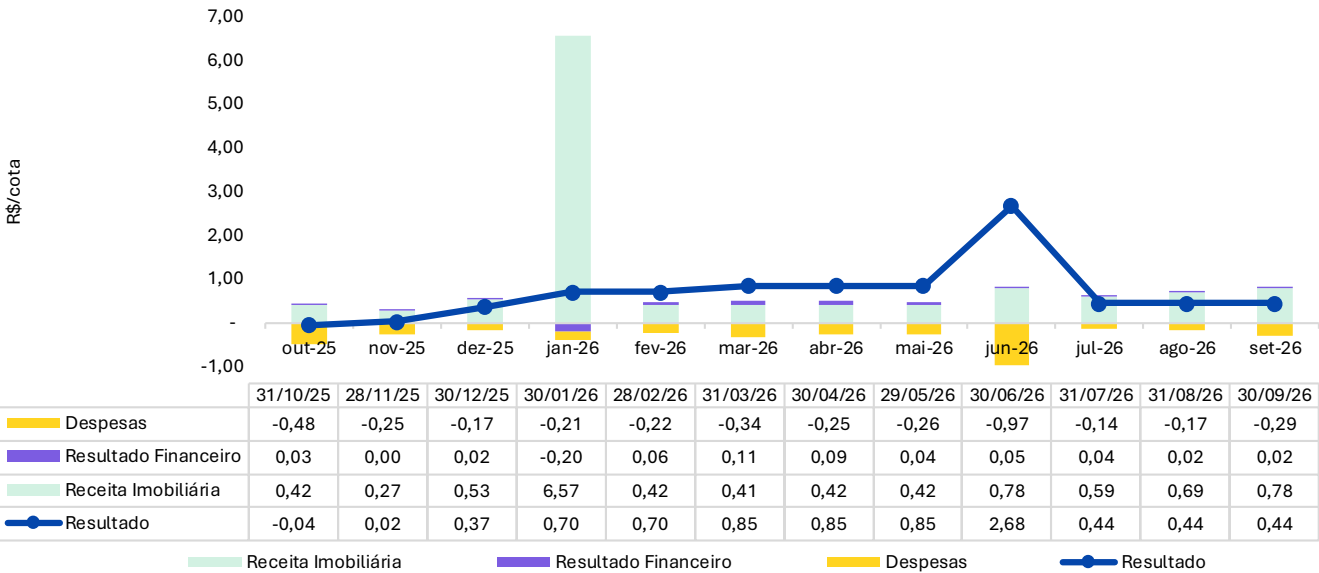
Os valores apresentados são projeções e não contemplam as matérias em assembleia. As projeções não constituem promessa ou garantia de desempenho ou resultados futuros.

¹Processo sob o nº 0033971-93.2025.8.26.0100 e distribuído à 10ª Vara Cível do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP).

RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

DRE	jul - 26	ago - 26	set - 26	Acumulado no 2º Semestre	Acumulado no ano
Resultado Imobiliário	4.577.374	5.354.500	6.028.308	15.960.182	85.775.510
Receita de Locação	4.577.374	5.354.500	6.028.308	15.960.182	38.098.114
Receita de Venda de Imóveis	0	0	0	0	47.677.396
Resultado Financeiro	311.711	166.395	124.834	602.940	1.765.783
Despesas	-1.089.055	-1.308.407	-2.244.311	-4.641.774	-22.129.491
Despesas de CRI	-610.737	-602.892	-591.857	-1.805.486	-7.770.625
Taxa de Administração e Gestão	-99.259	-225.465	-249.455	-574.179	-3.219.986
Despesas Advocatícias	-9.754	-13.908	-264.812	-288.473	-700.352
Despesas com Comissão	0	0	0	0	-2.270.160
Impostos e Taxas	-159.331	-84.152	-81.692	-325.175	-760.669
Outras Despesas	-236.930	-381.991	-1.056.495	-1.648.460	-7.407.697
Resultado¹	3.800.029	4.212.487	3.908.831	11.921.348	65.411.803
Rendimentos Distribuídos	3.405.200	3.405.200	3.405.200	10.215.601	61.525.781
Resultado por Cota	0,49	0,54	0,51	1,54	8,45
Rendimento por Cota	0,44	0,44	0,44	1,32	7,95
Resultado Acumulado				0,22	0,50

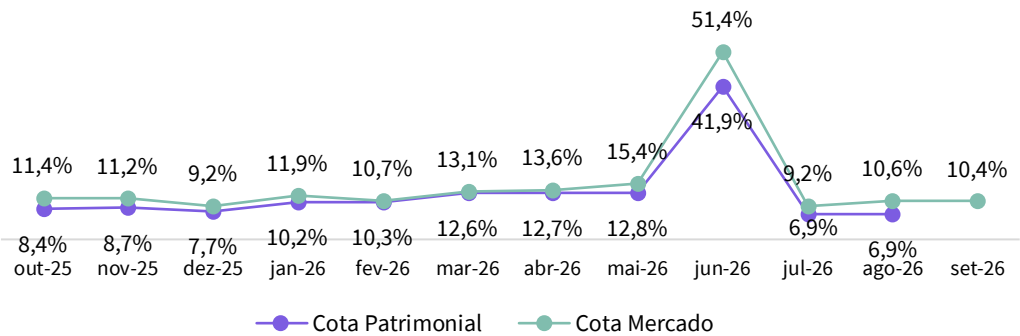
Composição de resultado nos últimos 12 meses



¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

Dividend Yield
(Últimos 12 meses)



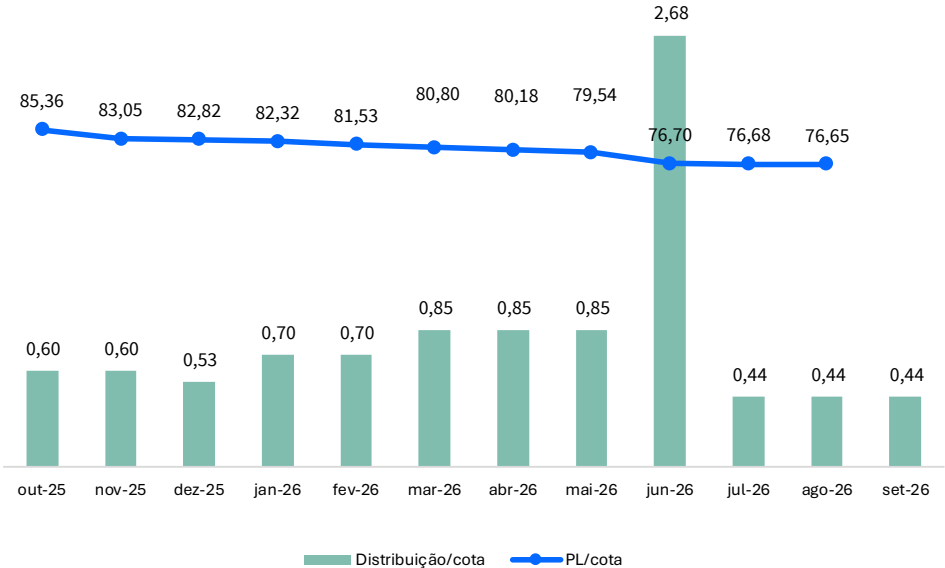
Dividend Yield
Anualizado
10,4%

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	2,68	0,44	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.

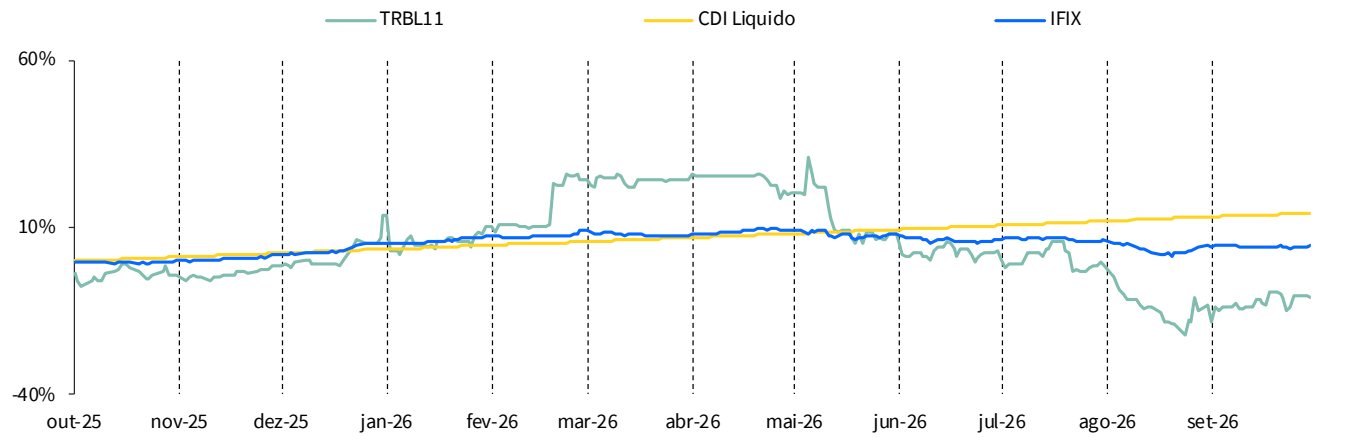
Distribuição e
PL/Cota



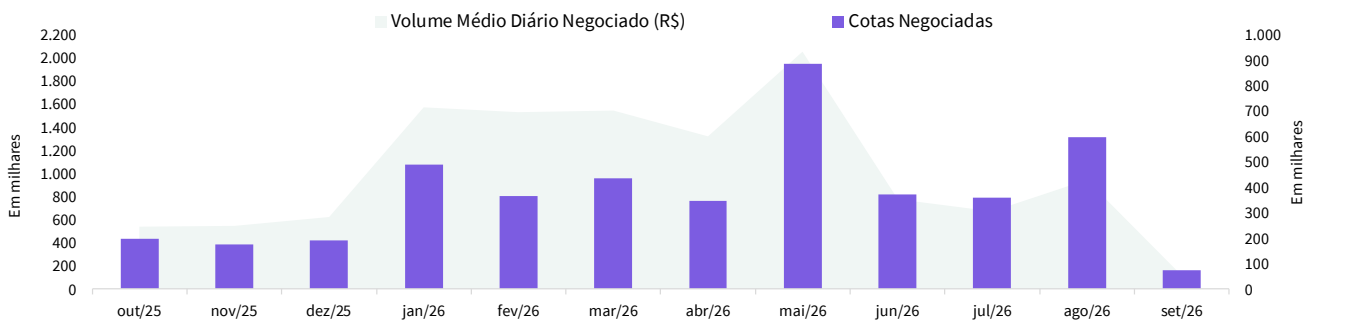
Os gráficos desta página não contemplam o valor patrimonial referente ao mês do relatório, uma vez que são elaborados antes da publicação do informe mensal do Fundo.

DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

Desempenho da Cota (12 meses)



Liquidez

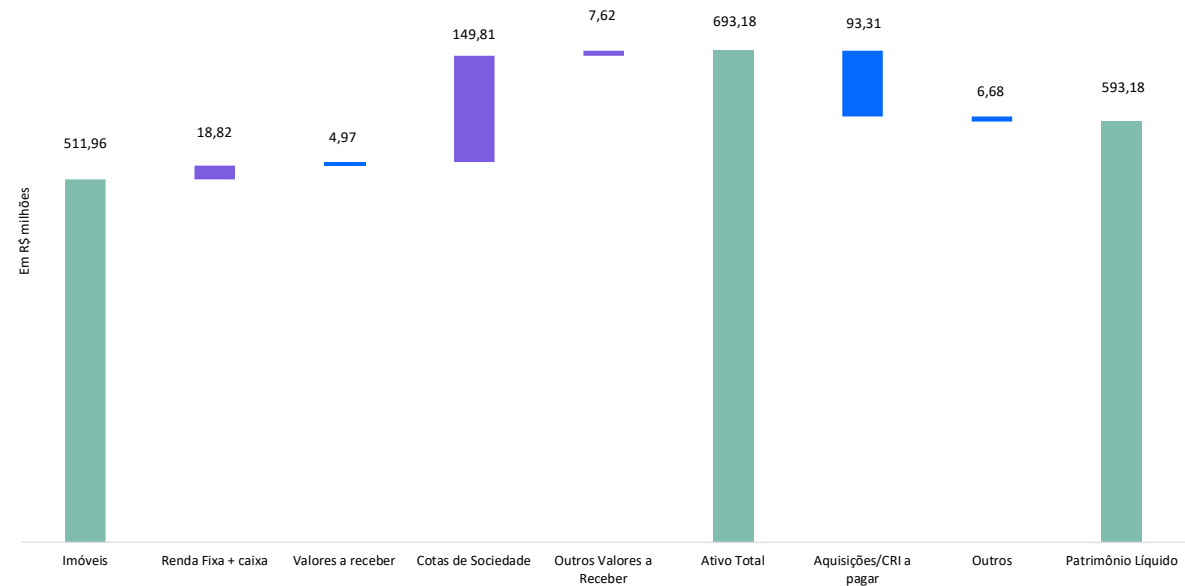


	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	12.474.400	270.876.651	306.723.222
Volume Médio Diário Negociado	415.813,34	1.157.592,53	1.032.738,12
Giro (% de cotas negociadas)	3,24%	53,12%	60,42%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	set/26	dez/25	set/25
Valor da Cota	R\$ 50,83	R\$ 69,10	R\$ 66,27
Quantidade de Cotas	7.739.092	7.739.092	7.739.092
Valor de Mercado	R\$ 393.378.046	R\$ 534.771.257	R\$ 512.869.627

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

DETALHAMENTO DO BALANÇO

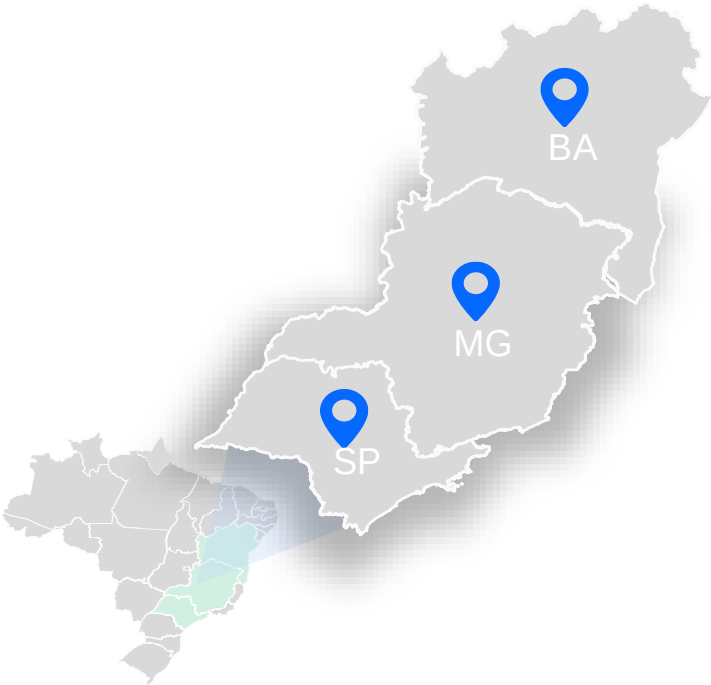
Composição do Patrimônio Líquido



Ativo Total	693,18
Imóveis	511,96
FII's	-
Renda Fixa + Caixa	18,82
Alugueis receber	4,97
Cotas de Sociedades ¹	149,81
Outros Valores a Receber ²	7,62
Passivo Total	100,00
Aquisições/CRI a pagar	93,31
Outros	6,68
Patrimônio Líquido	593,18
Números de cotas	7.739.092
Cota Patrimonial	76,65

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



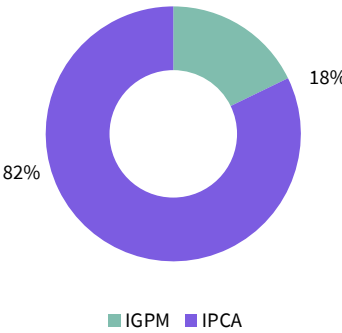
TRBL Feira de Santana



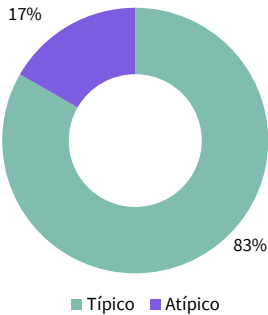
TRBL Guarulhos II

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	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	100%	100%	Atípico e Típico	Futura Tintas e Lab System	Indústria Química e Laboratório de Testes	8%
TRBL Guarulhos II	Guarulhos/SP	20.221	100%	100%	Típicos	Platinum Log, Dican e Typmann	Transporte, Logística e E-commerce	12%
TRBL Feira de Santana	Feira de Santana/BA	11.295	100%	100%	Atípico	AMBEV	Alimentos e Bebidas	9%

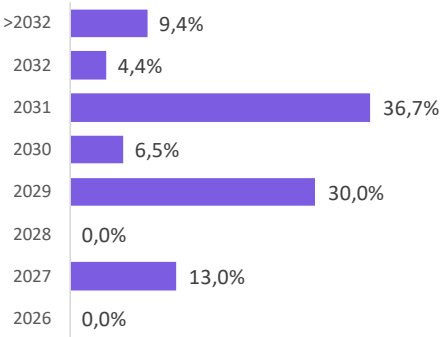
Índice de Reajuste
(% por Receita Contratada)



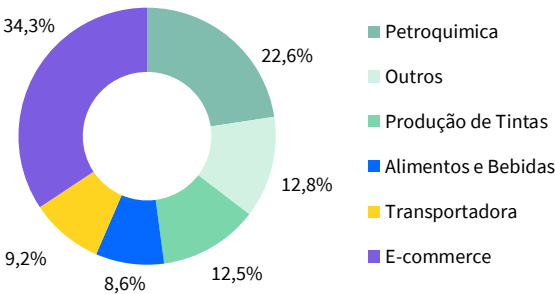
Tipo de Contrato



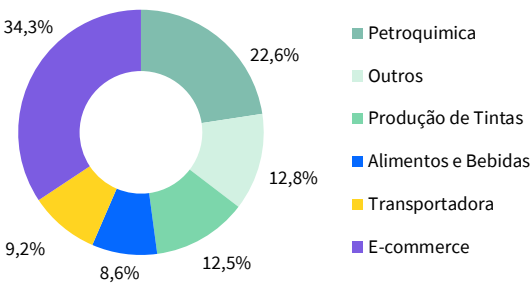
Vencimento dos Contratos
de Locação



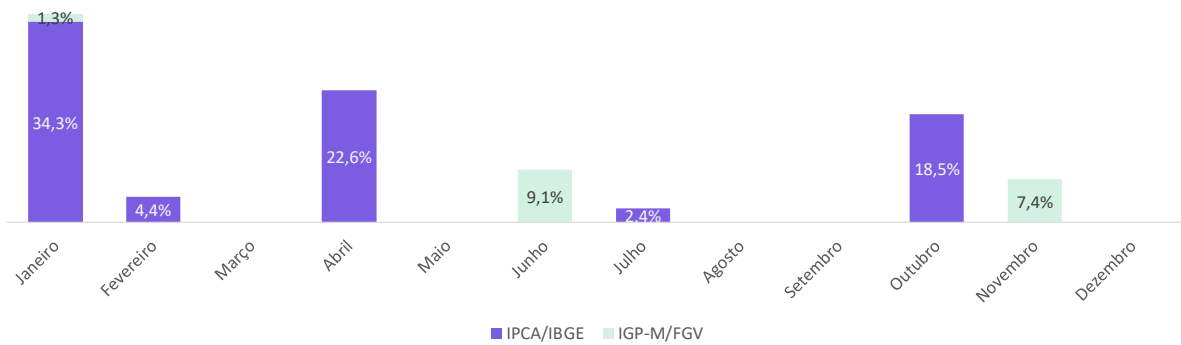
Sector de Atuação (% Receita Contratada)



Sector de Atuação (% Receita Contratada)



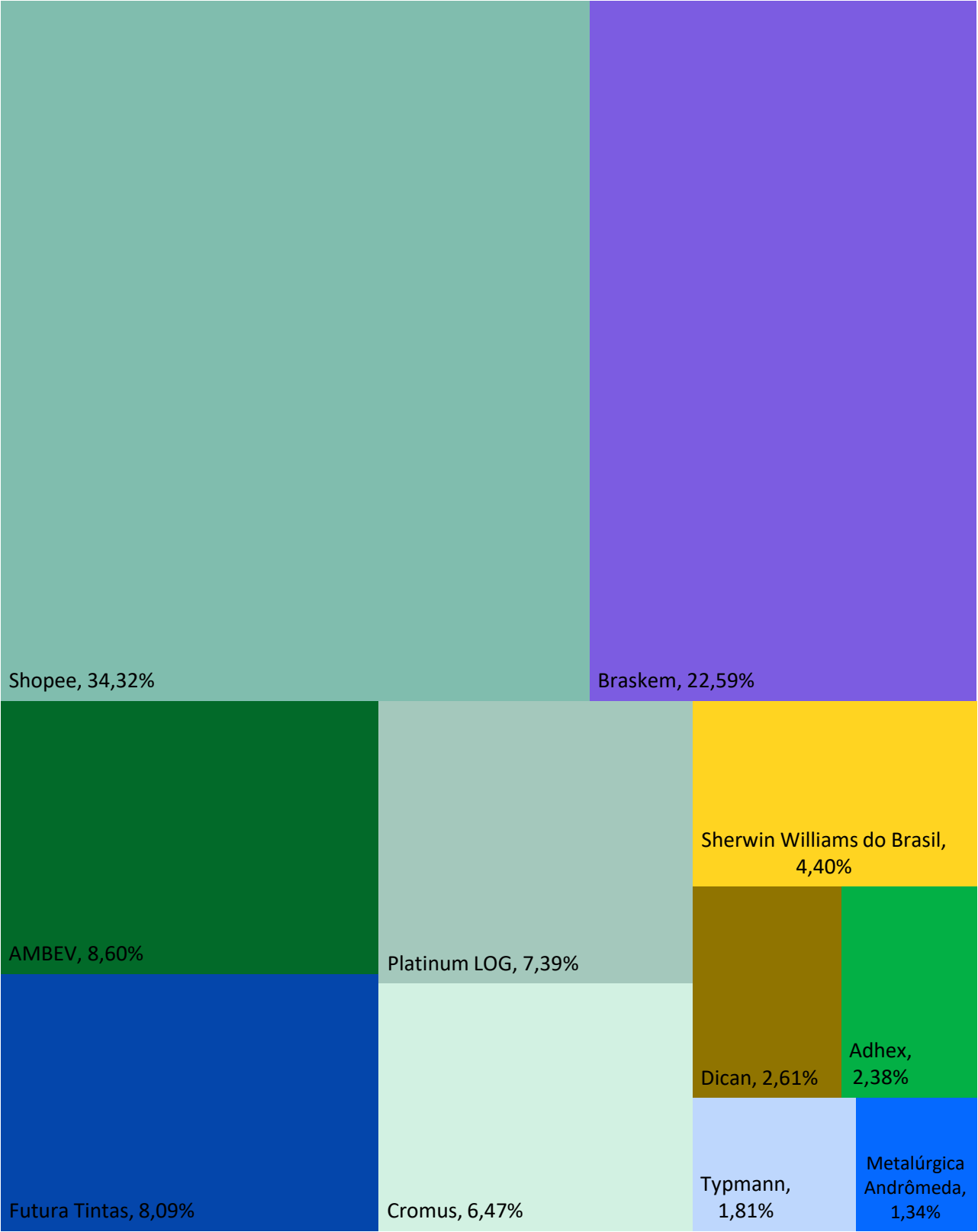
Cronograma de Reajuste por Receita



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

PORTFÓLIO DO FUNDO

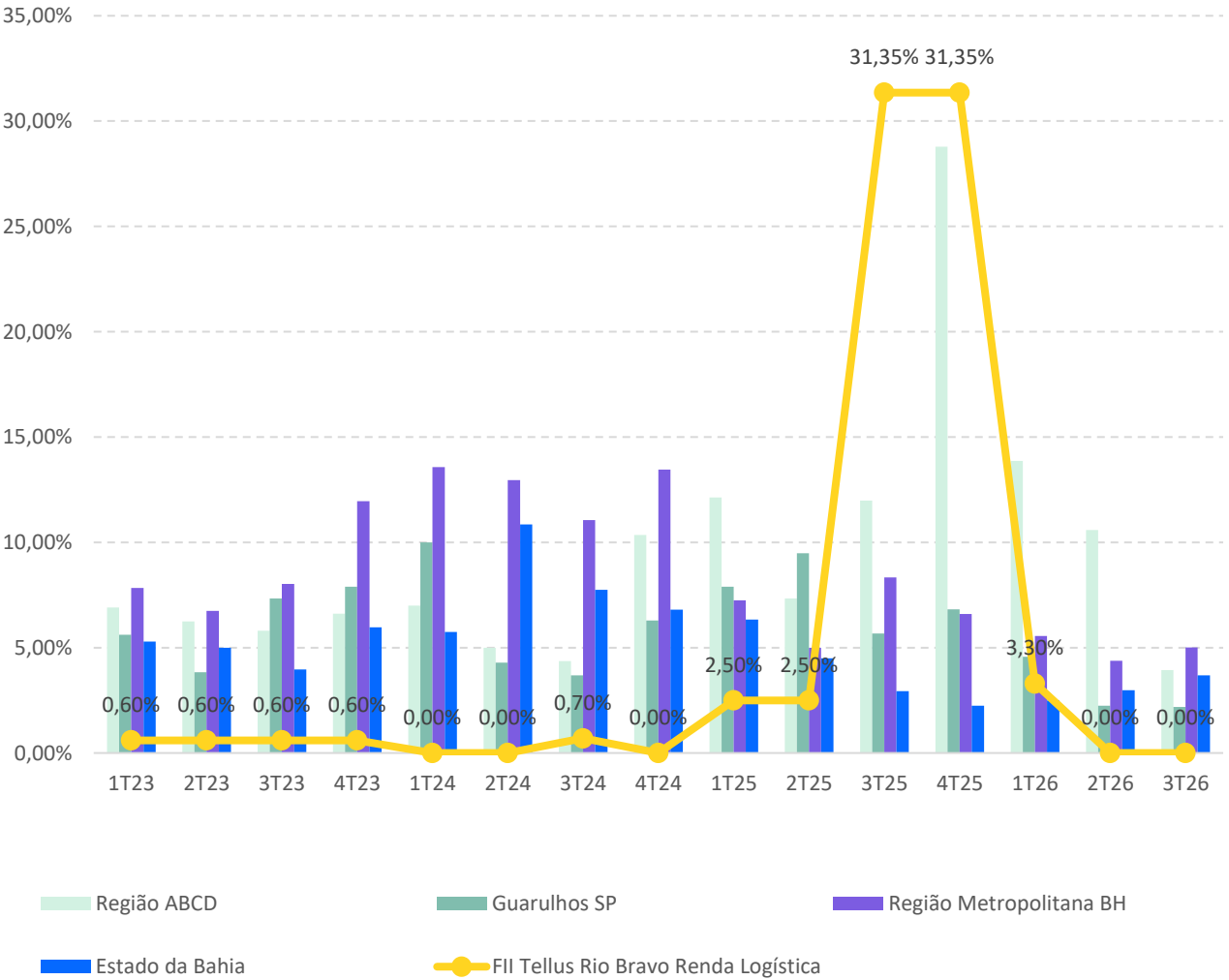
% por locatário (receita contratada)



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.

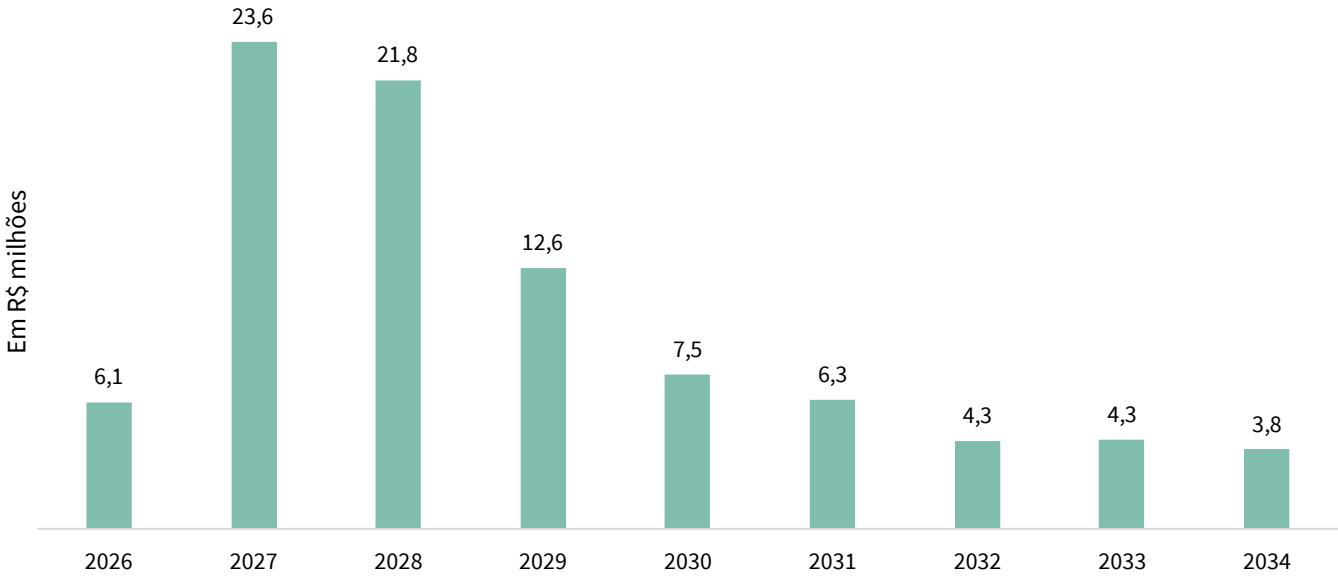
Fonte: Buildings, Rio Bravo.

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.

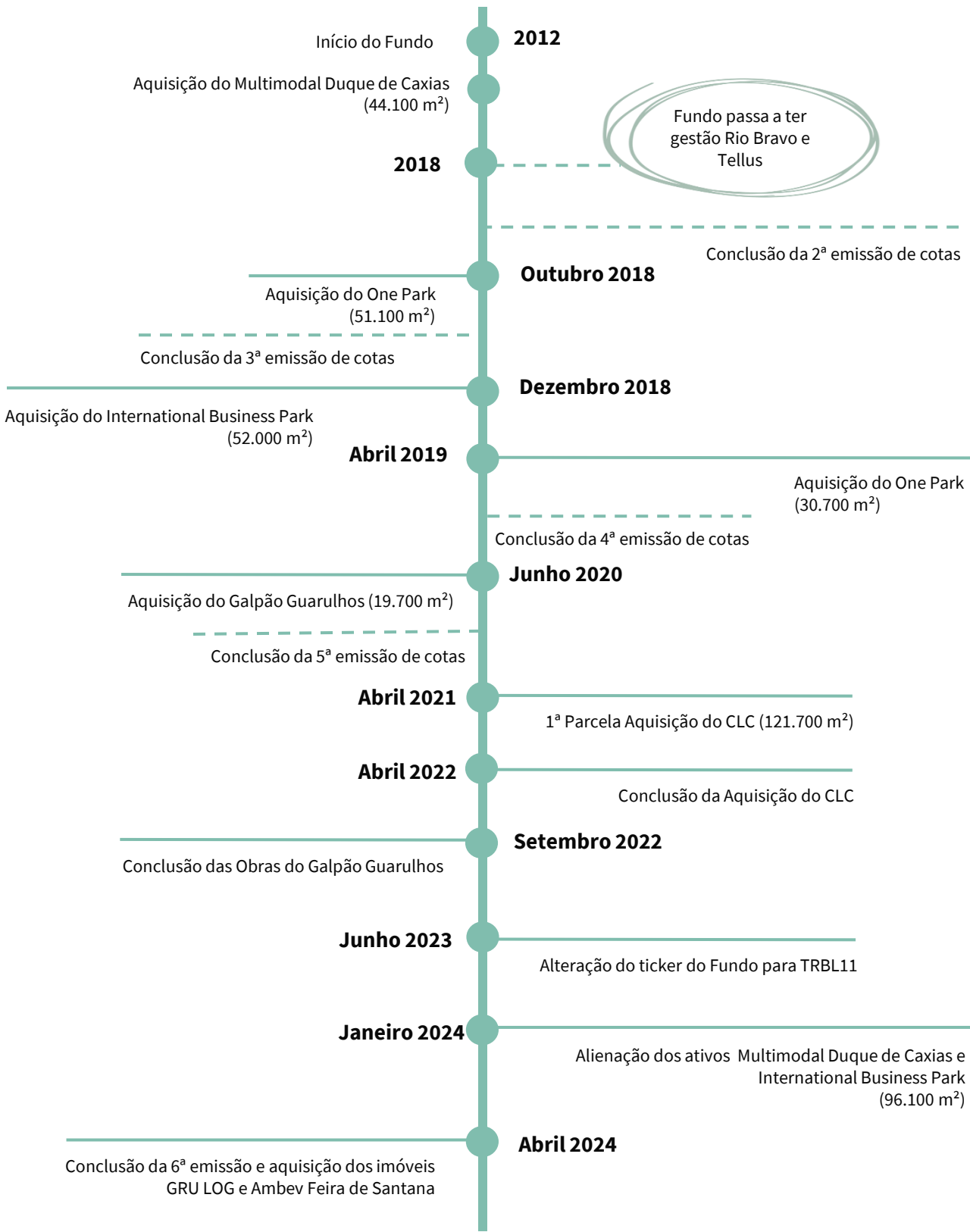
Vale ressaltar que o pagamento do principal não tem impacto no resultado do Fundo, uma vez que não transita na demonstração de resultado do Fundo, tendo um impacto apenas contábil e de caixa (disponibilidades). O pagamento dos juros impacta o resultado do Fundo, e pode ser visualizado na [DRE](#).

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\$ 90,3 milhões
Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido	15,23%

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.

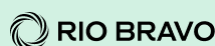


TELLUS



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, consequentemente, 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
CJ.32

04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600

