



Relatório Gerencial

TRBL11

FII Tellus Rio Bravo Renda Logística
Responsabilidade Limitada

JUNHO 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\$ 615.586.359,16 (ref. maio)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 7.739.092

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 6

NÚMERO DE COTISTAS • 41.762

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

12 Inquilinos

0%
Vacância Física

4,81
Anos de Wault¹

R\$ 776,30 mil
Volume médio diário
negociado

R\$ 2,68
por cota de distribuição
de rendimentos no mês

R\$ 62,58
Fechamento do Mês

51,4%
Dividend Yield³ anualizado

2.730
Valor negociado⁴ R\$/m²

R\$ 616 milhões
Patrimônio Líquido ²

R\$ 484 milhões
Valor de Mercado

DESTAQUES DO MÊS



Avanço de Adequações

A reforma do galpão TRBL Contagem, locado para a Shopee, segue em fase final de formalização.



Nova Locação

O Fundo locou a única área vaga do TRBL Guarulhos I para a Lab System, em contrato com prazo de 120 meses e vigência até 2036.



Vacância Zerada

O Fundo encerrou junho com **100% de ocupação física e adimplência financeira**, após a locação da área vaga em Guarulhos I.

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

Em junho de 2026, o Fundo distribuiu no mês o seu maior dividendo histórico, no valor de R\$ 2,68/cota. Conforme mencionado em relatórios anteriores, parte desta distribuição é referente a venda do Multimodal Duque de Caxias.

Neste mês o Fundo registrou R\$ 6,06 milhões em receitas de locação (R\$ 0,78/cota). Além disso, o resultado não operacional, composto pelas receitas financeiras, totalizou R\$ 0,36 milhão (R\$ 0,05/cota). As despesas do período apresentaram comportamento atípico neste mês, refletindo principalmente eventos não recorrentes relacionados à locação do empreendimento TRBL Contagem para a Shopee e às adaptações necessárias para a ocupação de áreas locadas, encerrando o mês com um resultado líquido negativo de R\$ 1,10 milhão, equivalente a (R\$ -0,14/cota).

Detalhamento das principais variações do mês

Receitas de Locação

Conforme informado em relatórios anteriores, o primeiro pagamento da Shopee sofreu atraso operacional decorrente de procedimentos internos de cadastro e aprovações corporativas da locatária. Dessa forma, o pagamento referente à competência de abril, originalmente esperado para maio, foi recebido apenas no início de junho, juntamente com o pagamento referente à competência de maio.

Como consequência, o mês de junho concentrou os dois primeiros recebimentos da Shopee, elevando temporariamente a receita imobiliária do período. A partir de julho, a expectativa é de normalização do fluxo de recebimentos, retornando ao padrão mensal recorrente previsto para o contrato.

Serviços de Adequação e Reforma

Parte da despesa realizada pelo Fundo ocorreu função da contratação de serviços de adequação e reformas necessárias para a ocupação da área recém-locada no empreendimento TRBL Guarulhos I. Tais intervenções foram realizadas para viabilizar a entrada da nova locatária e não possuem natureza recorrente.

Despesas Financeiras (CRI)

Durante o período foi registrado ajuste contábil relacionado ao reconhecimento das despesas financeiras referentes aos juros incorridos durante o período de carência de juros (ocorreu entre o 1º pagamento em maio de 2022 até o 12º pagamento em abril de 2023). Trata-se de efeito contábil sem impacto equivalente imediato no fluxo de caixa do mês.

Comissão de Locação – Shopee

Em junho foram integralmente liquidadas as comissões de corretagem relacionadas à locação do empreendimento TRBL Contagem para a Shopee.

Originalmente, conforme mencionado acima, os pagamentos estavam previstos para ocorrer entre maio e junho. Entretanto, considerando o atraso operacional no recebimento do primeiro aluguel, o Fundo optou por postergar parte do desembolso de modo a promover melhor alinhamento entre os fluxos de recebimento da locação e os pagamentos relacionados à transação.

Com a liquidação integral dessas comissões, esta despesa deixa de impactar os resultados futuros do Fundo.

IPTU – One Park

O Fundo recebeu notificação referente à cobrança de IPTU do empreendimento One Park abrangendo exercícios anteriores. Embora os recursos administrativos apresentados não tenham obtido êxito até o momento, os recursos necessários para fazer frente à obrigação encontram-se disponíveis no âmbito da Associação One Park, responsável pela administração do empreendimento e pela condução das tratativas junto à municipalidade.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

TRBL Contagem: obra entregue a Shopee dentro do prazo

A reforma do galpão começou no dia 12/03/2026, para adequação das operações para a Shopee. O contrato da obra segue o regime de Preço Máximo Garantido. [Clique aqui](#) para acessar o Fato Relevante sobre a locação do imóvel.

Em 30 de junho de 2026, foi realizada vistoria técnica nas instalações pela equipe da locatária Shopee, com o objetivo de verificar a conformidade das obras de adequação executadas no imóvel. O laudo de recebimento e o termo de aceite estão em processo final de formalização.

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). 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.

Atualmente o Fundo TRBL11 possui todos os seus ativos locados, e vacância zerada.

Performance Financeira e Adimplência

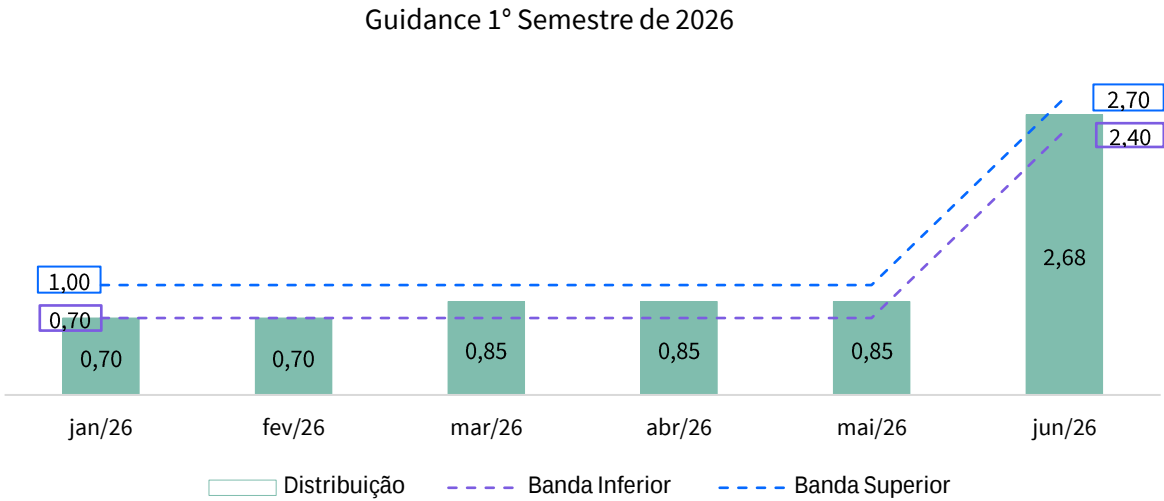
Encerramos o mês de junho com o recebimento de 100% dos aluguéis. A ausência de inadimplência reforça a previsibilidade do nosso caixa operacional e assegura a consistência na nossa política de distribuição de rendimentos.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Distribuição de Rendimentos

No mês de junho, foi anunciada a distribuição de R\$ 2,68 por cota, que incorpora, além do resultado recorrente, parte dos resultados extraordinários provenientes da venda do ativo de Duque de Caxias, conforme previamente detalhado. Havíamos indicado uma projeção de distribuição de R\$ 2,55, com limites inferior e superior entre R\$ 2,40 e R\$ 2,70 para o mês de junho e conseguimos entregar um dividendo próximo a banda mais alta da projeção, mantendo o compromisso de distribuição de pelo menos 95% dentro do semestre. A distribuição de junho foi equivalente a um dividendo mensal de aproximadamente 4,28% (calculado em relação ao valor da cota de fechamento do mês de junho).



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.

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.

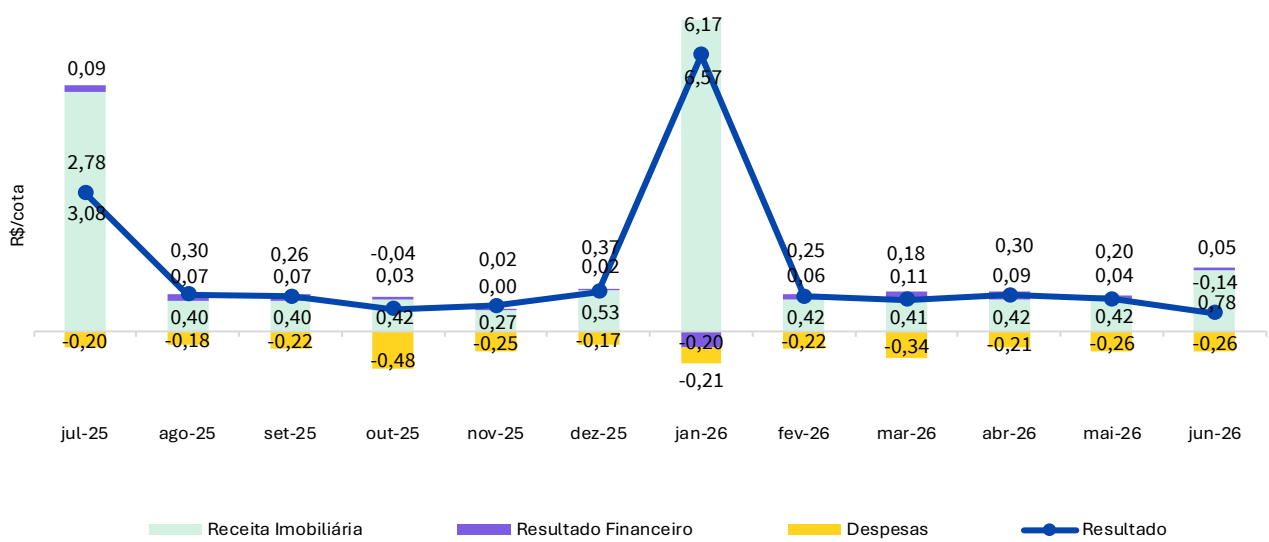
Os valores aqui apresentados são projeções, tudo mais constante, e não devem ser considerados como promessa ou garantia de resultado futuro.



RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

DRE	abr - 26	mai - 26	jun - 26	Acumulado no 1º Semestre	Acumulado no ano
Resultado Imobiliário	3.239.109	3.245.317	6.060.399	69.815.328	69.815.328
Receita de Locação	3.239.109	3.245.317	6.060.399	22.137.932	22.137.932
Receita de Venda de Imóveis	0	0	0	47.677.396	47.677.396
Resultado Financeiro	705.986	310.773	310.773	1.162.844	1.162.844
Despesas	-1.638.138	-2.024.213	-7.527.132	-17.178.761	-17.178.761
Despesas de CRI	-565.923	-561.444	-2.895.394	-5.965.139	-5.965.139
Taxa de Administração e Gestão	-416.858	-412.627	-687.792	-2.645.807	-2.645.807
Despesas Advocatícias	-52.342	-199.771	-36.817	-411.879	-411.879
Despesas com Comissão	0	0	-2.270.160	-2.270.160	-2.270.160
Vacância	-261.594	-450.792	-870.271	-3.606.652	-3.606.652
Impostos e Taxas	-37.421	-87	-315.398	-435.494	-435.494
Outras Despesas	-304.000	-399.492	-451.299	-1.843.629	-1.843.629
Resultado¹	2.306.957	1.531.877	-1.104.038	53.799.411	53.799.411
Rendimentos Distribuídos	6.578.228	6.578.228	20.740.767	51.310.180	51.310.180
Resultado por Cota	0,30	0,20	-0,14	6,95	6,95
Rendimento por Cota	0,85	0,85	2,68	6,63	6,63
Resultado Acumulado				0,32	0,32

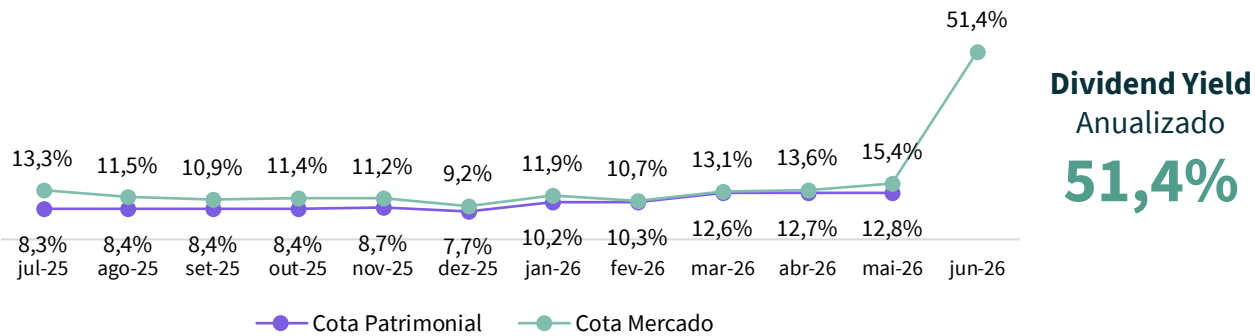
Composição de resultado nos últimos 12 meses



¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

Dividend Yield
(Últimos 12 meses)

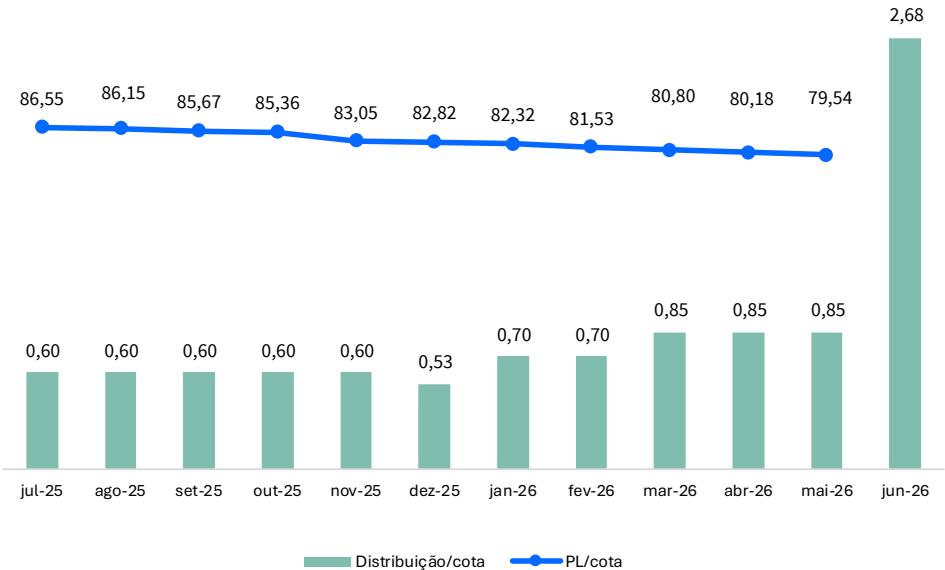


ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2024	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,62	0,62	0,62	0,62
2025	0,62	0,62	0,58	0,58	0,58	0,56	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,53
2026	0,70	0,70	0,85	0,85	0,85	2,68						

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

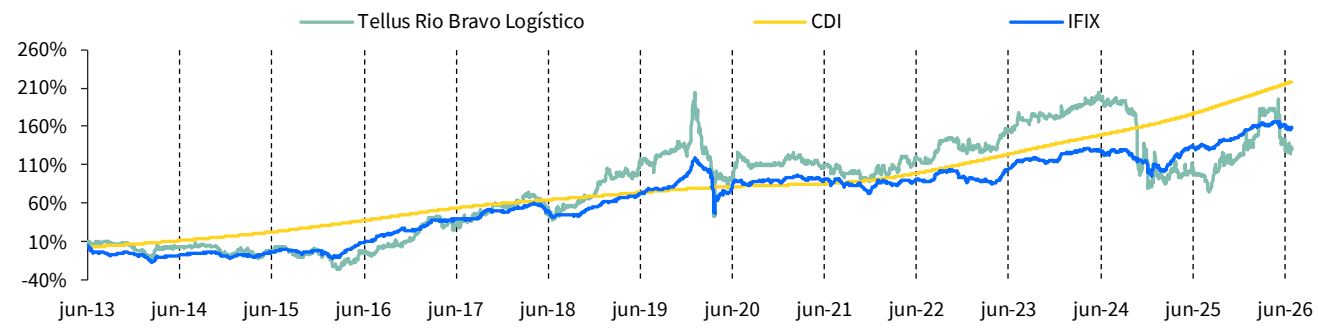


Os gráficos desta página não contemplam o valor patrimonial referente ao mês do relatório, uma vez que são elaborados antes da publicação do informe mensal do Fundo.

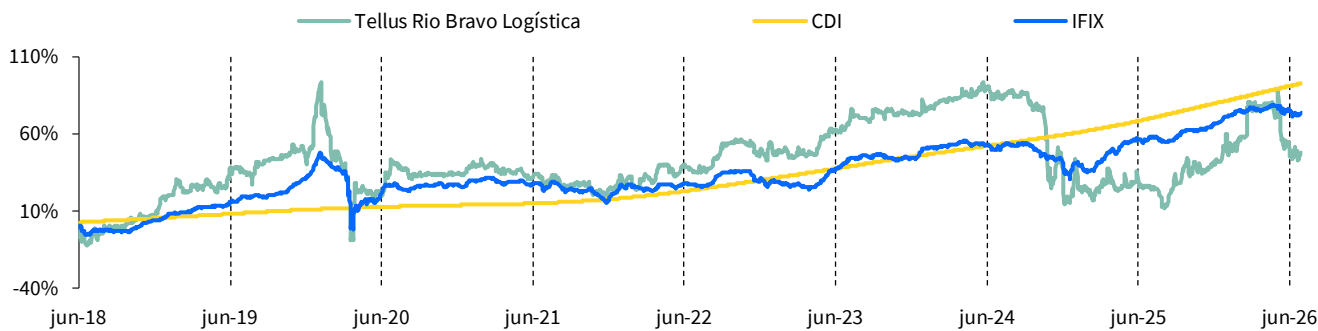


DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

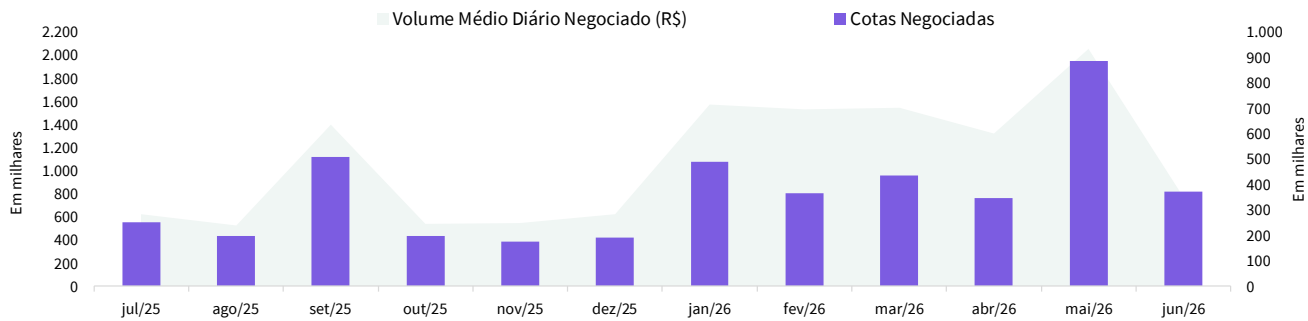
Desempenho da Cota (desde o início)



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



Liquidez



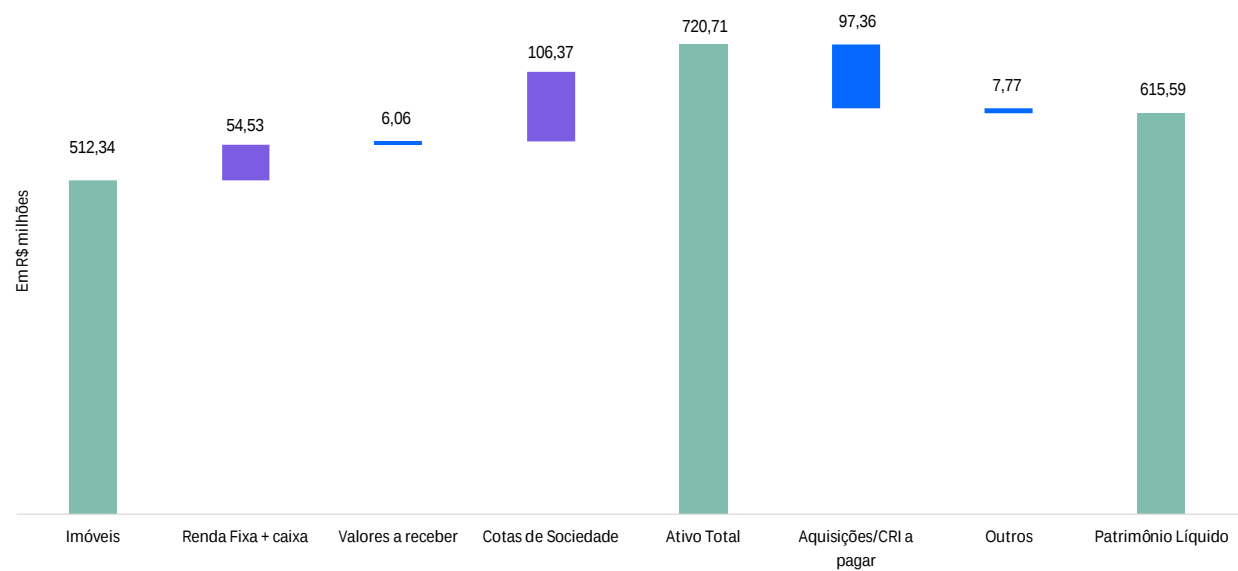
	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	23.289.188	208.365.842	300.448.443
Volume Médio Diário Negociado	776.306,26	1.467.365,09	1.108.665,84
Giro (% de cotas negociadas)	4,83%	37,50%	57,19%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	jun/26	dez/25	jun/25
Valor da Cota	R\$ 62,58	R\$ 69,10	R\$ 60,14
Quantidade de Cotas	7.739.092	7.739.092	7.739.092
Valor de Mercado	R\$ 484.312.377	R\$ 534.771.257	R\$ 465.428.993

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

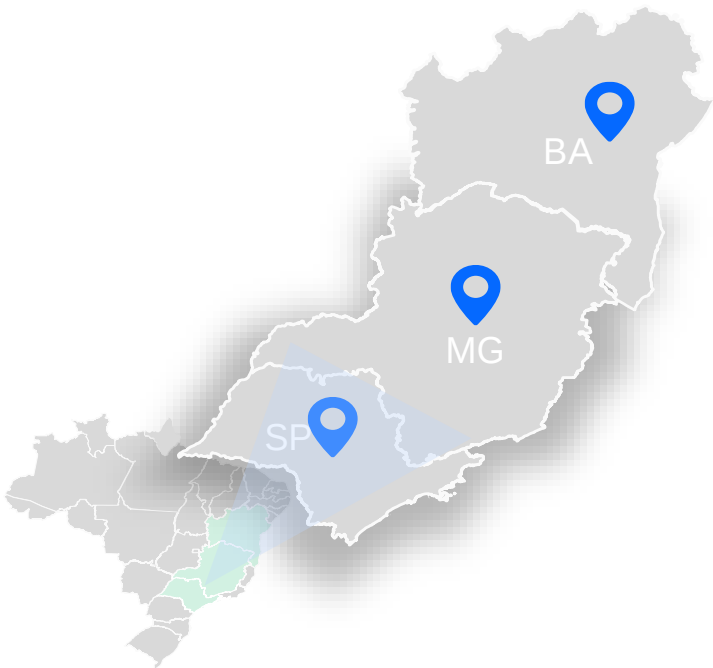


Ativo Total	720,71
Imóveis	512,34
FIIs	-
Renda Fixa + Caixa	54,56
Valores a receber	6,06
Cotas de Sociedades ¹	106,37
Outros Valores a Receber ²	41,41
Passivo Total	105,12
Aquisições/CRI a pagar	97,36
Outros	7,77
Patrimônio Líquido	615,59
Números de cotas	7.739.092
Cota Patrimonial	79,54

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



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%
Feira de Santana	Feira de Santana/BA	11.295	100%	100%	Atípico	AMBEV	Alimentos e Bebidas	8%

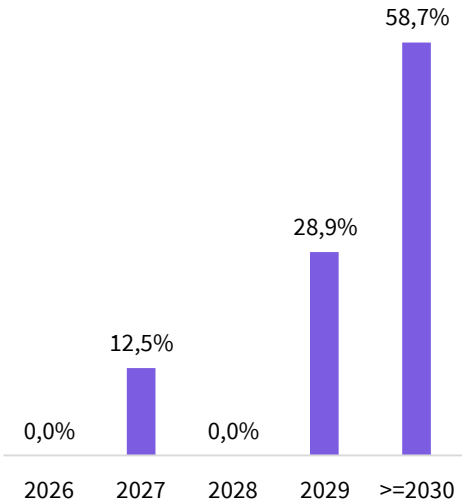


PORTFÓLIO DO FUNDO

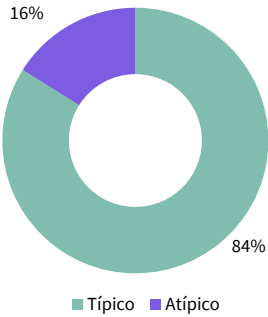
Wault¹
4,81anos

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
Feira de Santana			
AMBEV	ago/27	Outubro	IPCA

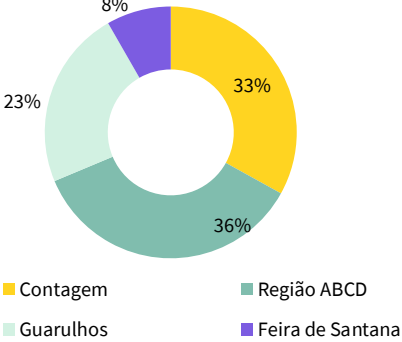
Vencimento dos Contratos de Locação



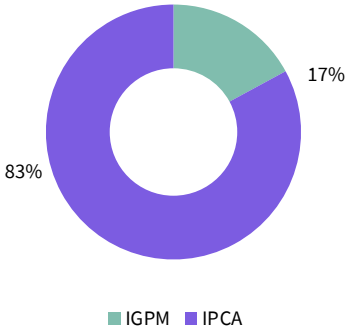
Tipo de Contrato



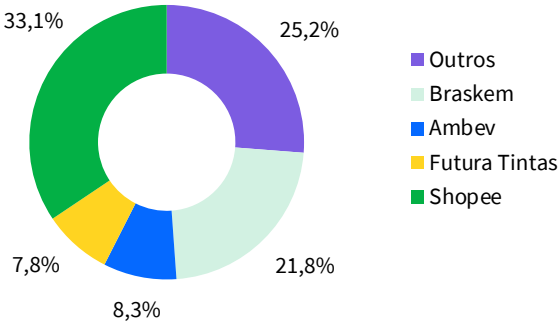
Diversificação por Receita Contratada



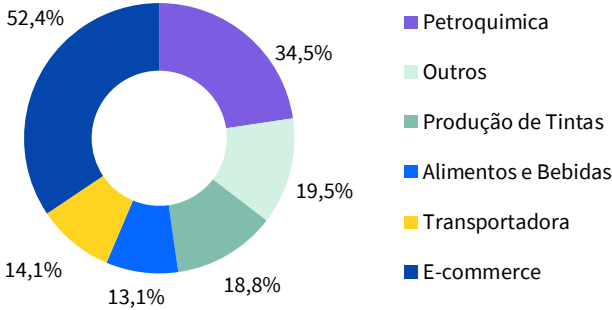
Indexador de Reajuste



Locatários



Setor de Atuação

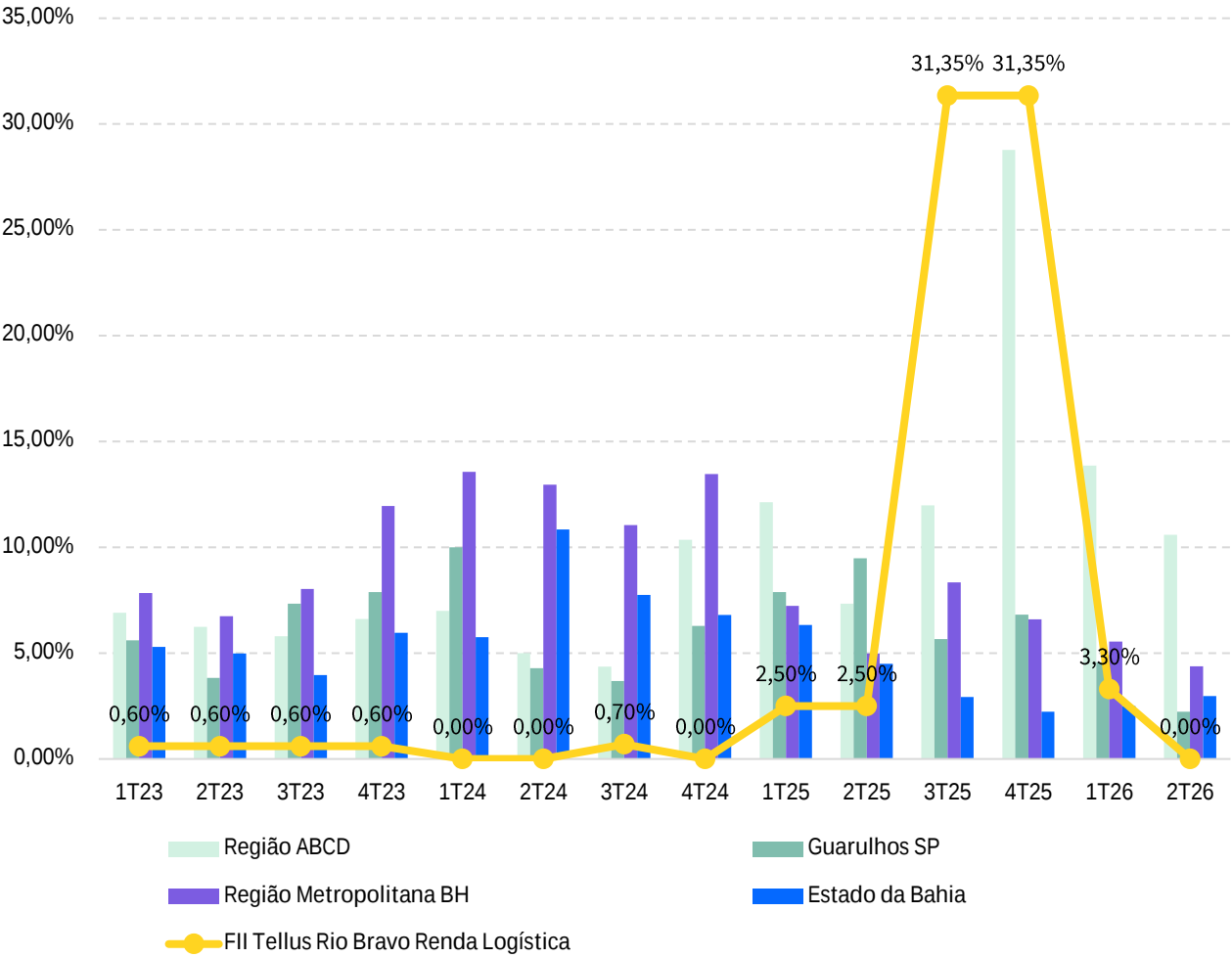


¹WALT: média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis.



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.

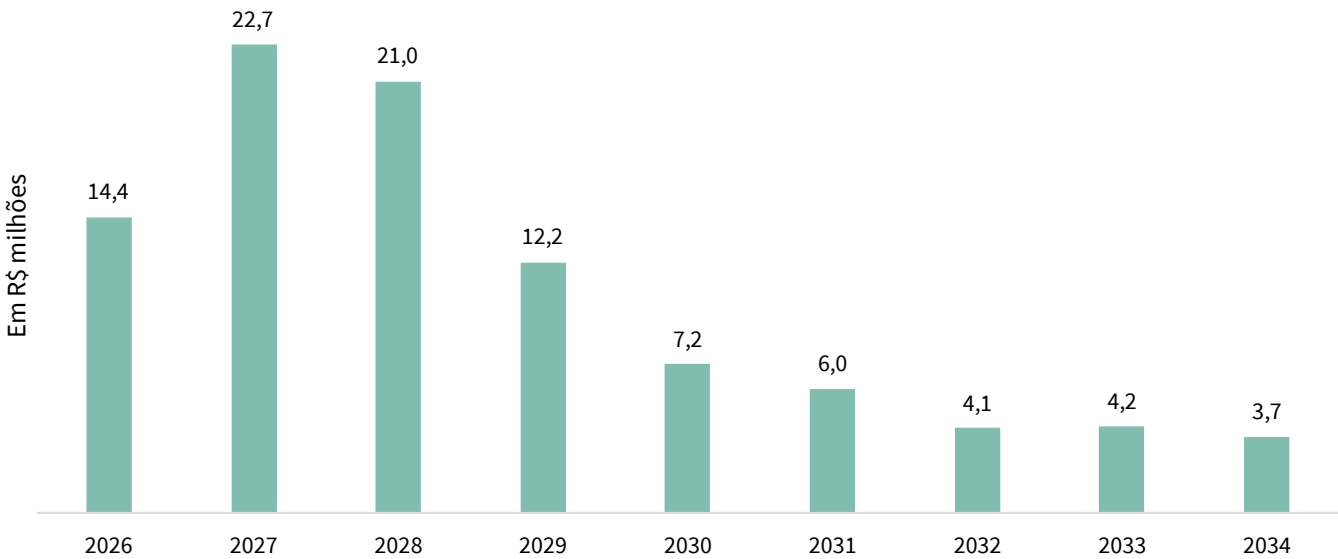
Fonte: Buildings, Rio Bravo.

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](#).

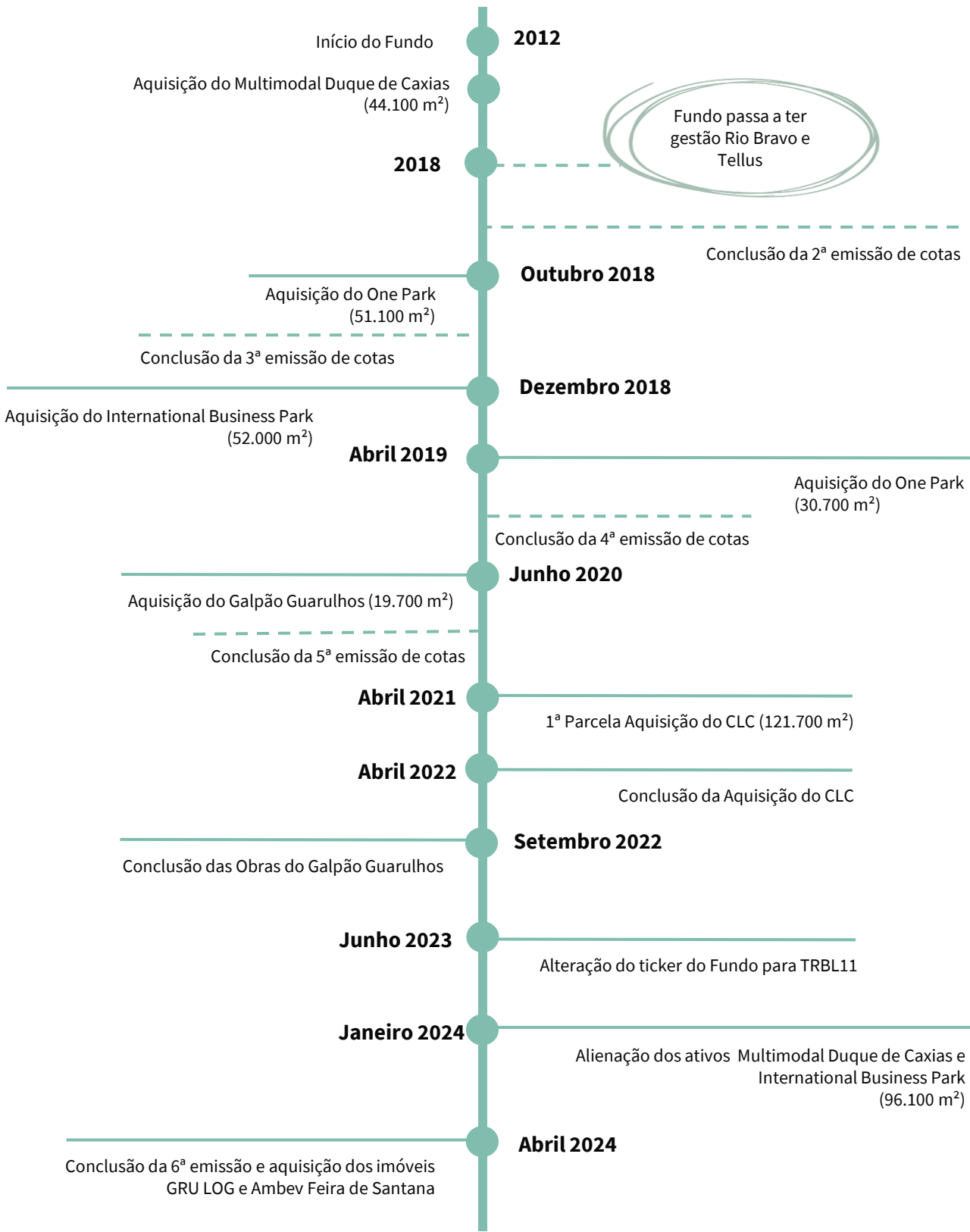
Cronograma de Amortização Anual



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\$ 95,35 milhões
Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido	15,49%

Em razão do relatório gerencial de junho 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



Você ainda não segue a **Nossa** **página no** **YouTube ?**

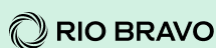
Confira a visão dos nossos gestores sobre os resultados do mês no nosso canal no YouTube.

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 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.

