

Fundo de
Investimento
Imobiliário
Tellus Rio Bravo Renda
Logística - FII

CNPJ: 16.671.412/0001-93
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ nº: 72.600.026/0001-81)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística – FII (“Fundo”), administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística – FII em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principal assunto de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor justo das propriedades para investimento do Fundo

Veja nota explicativa nº 8

Principal assunto de auditoria	Como a auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimentos, no montante de R\$ 403.400 mil, correspondente a 54,12% do patrimônio líquido do Fundo, que é mensurado pelo seu valor justo, determinado com base em um laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como receitas e despesas projetadas, taxa de desconto e taxa de capitalização. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver uso significativo de premissas e julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desse investimento e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram mas não estão limitados a: • com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos tangíveis, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse estudo, tais como: receitas e despesas projetadas, taxas de desconto e de capitalização; • com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos tangíveis, analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal estudo e a metodologia aplicada; e • avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimentos, assim como suas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 14 de março de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 F SP



Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP281835/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII
CNPJ: 16.671.412/0001-93
Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2024	% PL	2023	% PL	Passivo	Nota	2024	% PL	2023	% PL
Circulante		134.993	2,22%	32.927	5,23%	Circulante		117.931	15,82%	75.942	12,11%
Caixa e equivalentes de caixa	4	34.234	4,59%	25.709	4,10%	Taxa de administração a pagar	18	330	0,04%	434	0,07%
Contas a Receber de Aluguéis	5	5.923	0,79%	6.765	1,08%	Fornecedores de materiais e serviços		6.146	0,82%	454	0,07%
Contas a receber por venda de imóveis	14	92.988	12,47%	-	0,00%	Obrigações fiscais e previdenciárias		97	0,01%	24	0,00%
Impostos a recuperar		1.168	0,16%	1	0,00%	Distribuição de resultados a pagar	13	4.829	0,65%	4.641	0,74%
Outros valores a receber	6	427	0,06%	343	0,05%	Obrigações por aquisição de imóveis	10	87.117	11,69%	41.640	6,64%
Valores a Apropriar		253	0,03%	109	0,02%	Obrigações por securitizações de recebíveis	11	19.009	2,55%	9.063	1,45%
						Adiantamento de clientes		-	0,00%	19	0,00%
Não Circulante		843.167	111,73%	839.969	117,11%	Adiantamento para futura integralização de cotas	12.b	-	0,00%	19.341	3,09%
Outros valores a receber	6	35.883	4,81%	32.609	5,20%	Outros passivos		403	0,05%	326	0,05%
Adiantamentos para futura integralização de cotas	7	10.301	1,38%	6.736	1,07%						
Contas a receber por venda de imóveis	14	92.988	12,47%	-	0,00%						
						Não Circulante		114.789	15,40%	176.789	28,20%
Investimento		703.995	94,44%	807.360	111,91%	Obrigações por securitizações de recebíveis	11	114.789	15,40%	176.789	28,20%
Participações societárias		203.406	27,29%	244.650	39,03%						
Participações em ações/cotas	7	203.406	27,29%	244.650	39,03%	Patrimônio Líquido	12	745.439	100,00%	626.901	100,00%
						Cotas Integralizadas		715.869	96,03%	587.047	93,64%
Propriedades para Investimento		403.400	54,12%	456.900	72,88%	Resultados acumulados		29.570	3,97%	39.854	6,36%
Imóveis Acabados	8.a	403.400	54,12%	456.900	72,88%						
Intangível		97.189	13,04%	105.810	16,88%						
Direitos de usufruto sobre bens inóveis	9	97.189	13,04%	105.810	16,88%						
Total do Ativo		978.159	131,22%	872.896	139,24%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		978.159	131,22%	879.632	140,31%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII
CNPJ: 16.671.412/0001-93
Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações dos resultados

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)

	Nota	2024	2023
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	5	63.502	80.249
Despesas com manutenção e conservação		(276)	(128)
Receita bruta de Venda de propriedade para investimento	14	246.000	-
Custo de propriedades para investimentos vendidas	14	(194.300)	-
Outras receitas com propriedades para investimento	15	22.520	344
Outras despesas com propriedades para investimento	16	(22.361)	(11.243)
Despesas com atualização/emissão de CCI	11	(17.904)	(22.600)
Ajuste a Valor Justo	8.b	5.262	6.440
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		102.443	53.062
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		102.443	53.062
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Ajuste a valor patrimonial	7	(41.244)	12.985
Resultado Líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		(41.244)	12.985
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		61.199	66.047
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	17	6.036	1.339
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	18	(5.626)	(5.094)
Despesa administrativas		(654)	(92)
Despesas com serviços de terceiros		(1.111)	(800)
Despesas tributárias		-	(182)
Outras receitas operacionais		38	-
Lucro Líquido do exercício		59.882	61.218
Quantidade de cotas em circulação		7.739.092	6.395.050
Lucro Líquido por cota - R\$		7,74	9,57

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII
CNPJ: 16.671.412/0001-93
Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022		587.579	38.301	625.880
Resultado do exercício		-	61.218	61.218
Reversão parcial de ajuste valor justo	9	-	-	-
Distribuição de resultado no exercício	13		(59.665)	(59.665)
Gastos com colocação de cotas	12.c	(532)	-	(532)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		587.047	39.854	626.901
Integralização de cotas	12.b	131.501	-	131.501
Resultado do exercício		-	59.882	59.882
Distribuição de resultado no exercício	13		(70.166)	(70.166)
Gastos com colocação de cotas	12.c	(2.679)	-	(2.679)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		715.869	29.570	745.439

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII
CNPJ: 16.671.412/0001-93
Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)

	Nota	2024	2023
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		64.344	80.024
Recebimento de venda de propriedade para investimento		79.950	-
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		4.868	946
Pagamento de materiais e serviços de manutenção		(277)	(128)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(1.120)	(794)
Outros recebimentos (pagamentos) com propriedades para investimento		(2.128)	(99)
Pagamento de despesas tributárias		(2.449)	(182)
Pagamento de taxas condominiais		(1.020)	(1.414)
Pagamento de Taxa de Administração		(5.729)	(5.069)
Pagamento de Securitização de CCI/Cessão		(69.978)	(11.175)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		588	(100)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		67.049	62.009
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimenmto			
Custos com melhorias em imóveis		-	(1.066)
Pagamento de aquisições de propriedades para investimentos		(94.086)	-
Pagamento de adiantamentos para futura integralização de cotas		(3.565)	(6.736)
Caixa Líquido das Atividades de Investimentos		(97.651)	(7.802)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Recebimento (Pagamento) de gastos com colocação de cotas		(3.055)	(157)
Recebimento para integralização de cotas		112.160	-
Adiantamento para integralização de cotas		-	25.864
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	13	(69.978)	(60.305)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		39.127	(34.598)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		8.525	19.609
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	4	25.709	6.100
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício	4	34.234	25.709

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

1 Contexto operacional

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 31 de julho de 2012, sendo destinado aos investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como a fundos de investimento. O Fundo tem prazo de duração indeterminado, é regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pela Resolução 472, de 31 de outubro de 2008, que foram revogadas pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23, 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24 e pelas Instruções CVM nº 516/11, sendo aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em 16 de novembro de 2012 e com sua primeira integralização de cotas em 14 de novembro de 2012.

A administração do Fundo está em fase de adaptação da resolução 175/22 e as alterações CVM 181/23, 184/23, 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24 que entraram em vigor em outubro de 2023, com o prazo limite de 30 de junho de 2025 para regularização.

O Fundo tem por objetivo principal a realização de investimentos em empreendimentos imobiliários no segmento de logística. O Fundo possui 4 (quatro) imóveis, descritos na nota explicativa nº 8.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da gestora, do consultor imobiliário, do Comitê de Investimentos ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

O Fundo possui suas cotas negociadas no mercado secundário, pelo ticker TRBL11.

2 Base de preparação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas consoantes às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516/11 consubstanciada pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 que foi revogada pela CVM nº 175/22 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável. A administração do Fundo está em fase de adaptação da resolução nº 175/22 e as alterações CVM nº 181/23, 184/23 e 187/23, que entraram em vigor em outubro de 2023, com o prazo limite de 30 de junho de 2025 para regularização.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

a. Aprovação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 tiveram sua emissão e publicação aprovadas e autorizadas pela Administração em 14 de março de 2025 no site

Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

b. Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimento que estão mensuradas pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

c. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o real (R\$), mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

d. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do Fundo.

Nota 08 - Propriedades para investimento (valorização das propriedades para investimento).

3 Resumo das principais políticas contábeis

a. Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

b. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investimento, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas na “Receita financeira líquida”.

c. Ativos financeiros imobiliários

De aluguéis

Estão registrados pelo valor correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis. A análise de constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa é realizada com base nos riscos na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir eventuais perdas. A provisão de

Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

ajuste ao valor de realização é realizada com clientes inadimplentes acima de 90 dias, ou em casos excepcionais caso a Administradora avalie que o risco do não recebimento seja eminente.

d. Propriedades para investimento

(i) Imóveis acabados

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo por meio da elaboração de laudo de avaliação feito por empresa especializada. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculados pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

Custos subsequentes

São capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado, quando incorridos.

(ii) Intangíveis

Os ativos intangíveis são ativos não físicos identificáveis e controlados pelo Fundo, resultantes de direitos contratuais ou direitos controlados que geram benefícios econômicos futuros.

Um ativo intangível é reconhecido no balanço patrimonial quando é provável que os benefícios econômicos futuros associados a ele fluirão para o Fundo e seu custo puder ser mensurado de forma confiável. A amortização do intangível é reconhecida no resultado na conta de amortização de direitos de usufruto, linearizado conforme o seu período de vigência.

e. Participações em ações ou cotas

As participações em ações ou cotas referem-se a investimentos em outras entidades que são mantidas para gerar retornos futuros de dividendos, juros, ou valorização do investimento.

Os investimentos em participações são inicialmente registrados pelo seu valor de custo e posteriormente avaliados a valor de mercado cujo resultado é reconhecido em conta de resultado e ajustados periodicamente.

f. Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou

Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando é provável que sua realização ou liquidação ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

g. Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

h. Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos exercícios em que ocorrem independentemente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos. O Lucro (Prejuízo) por cota no período é calculado por meio da divisão do lucro líquido pela quantidade de cotas em circulação.

i. Lucro por cota

O lucro por cota no exercício é calculado por meio da divisão do lucro, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

j. Partes Relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

k. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;

Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

- **Custo amortizado:** ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- **Caixa e equivalentes de caixas:** Depósitos à vista e aplicações financeiras de liquidez imediata que são representadas por cotas de fundos de renda fixa.
- **Aluguéis a receber:** representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração e apresentação

- **Passivos financeiros ao custo amortizado:** passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação.

Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

I. Provisões de ativos e passivos contingentes

i. Ativos contingentes

Ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

ii. Passivos contingentes

Possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

4 Caixas e equivalentes de caixa

Descrição	2024	2023
Depósitos bancários à vista	6	64
Cotas de fundos de Investimento (a)	34.228	25.645
Total	34.234	25.709

O montante de R\$ 6 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 64 em 2023) está representado por depósitos à vista em instituições Financeiras.

- (a) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, de liquidez imediata, estão representadas por:

Descrição	2024	2023
Itaú Soberano Renda Fixa Simples FICFI	34.228	25.645
Total	34.228	25.645

Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 6.036 (R\$ 1.339 em 2023).

5 Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas, cujos saldos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 são os seguir:

Descrição	2024	2023
Aluguéis a receber	5.923	6.765
Aluguéis a receber - inadimplência	4.462	-
(-) Prov. para perdas - Aluguéis a receber – inad*	(4.462)	-
Total	5.923	6.765

Os saldos registrados na rubrica “Aluguéis a receber” são valores faturados no mês e recebido no mês subsequente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 63.502 (R\$ 80.249 em 2023).

**Em Abril/2021 o Fundo Tellus adquiriu um galpão logístico, com obras concluídas em 2019, localizado no município de Contagem, na Região Metropolitana de Belo Horizonte/MG. No momento da aquisição havia contrato de locação vigente com os Correios, na modalidade Built-to-Suit, com prazo de vencimento em 2034.*

O imóvel tem uma estrutura principal, onde funciona o Centro de Distribuição, e as edificações anexas, onde estão localizados refeitório, vestiários, parte administrativa, entre outras operações de suporte à operação, tendo sido construído parte sobre um maciço de rocha e parte sobre aterro. Foi identificado um afundamento de parte da área aterrada, com o surgimento de trincas e abertura das juntas de dilatação na parte administrativa do Centro Logístico.

Em 10 de outubro de 2024, os Correios optaram pela paralisação total de sua operação e acionamento da Defesa Civil do município que (i) em 16/10/24 decidiu pela interdição apenas da área administrativa do imóvel; e (ii) em 21/10/24 emitiu novo laudo pela interdição total do complexo. E a partir desta data deixou de seguir com o pagamento do aluguel.

Foram iniciadas obras de reparos com o respaldo técnico de relatórios geotécnicos, estruturais e periciais de que não havia risco de colapso da estrutura, estando ainda o imóvel totalmente regular, com AVCB renovado em 23 de setembro de 2024 por mais 5 anos, além de demais licenças de operação.

Em 5 de dezembro de 2024 a Defesa Civil determinou a desinterdição de aproximadamente 99,5% de toda área locável do empreendimento, estando pendente liberação a área da cozinha e do refeitório, que fazem parte bloco administrativo, com previsão de liberação até o final de março de 2025.

Em relação ao locatário, em dezembro de 2024 houve o início de processo administrativo para rescisão do contrato de locação, do qual o Fundo apresentou a defesa. Em paralelo houve notificação quanto à desinterdição do imóvel e indicação para retorno das atividades. O entendimento da Administração e das Gestoras hoje é que o Correios está inadimplente com os aluguéis e estamos avançando para uma cobrança judicial em relação a isso. O Correios segue na posse do imóvel, controlando o acesso ao empreendimento e com equipamentos dentro do galpão.

Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

A Administradora está seguindo também com as medidas legais frente aos vendedores do imóvel, que também foram responsáveis pela sua construção, para indenização dos custos e perdas incorridos pelos defeitos no imóvel.

6 Outros valores a receber

Descrição	2024	2023
Outros valores a receber	170	94
Condomínio a recuperar One Park	257	249
Opea Securitizadora CRI 510 e 511 - Fundo Reserva (a)	3.143	4.535
Opea Securitizadora CRI 510 e 511 - Fundo Despesas (a)	58	34
Votorantim Asset - conta Escrow Prime (b)	30.251	28.040
Depósito Judicial – Laudêmio ativo Duque de Caxias/RJ	2.413	-
Depósito Judicial IRRF S/ganho de capital	18	-
Total	36.310	32.952

Curto prazo	427	343
Longo prazo	35.883	32.609

- a) Conforme item 6.3 da cláusula 6º do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, o Fundo obriga-se a constituir fundo de reserva na Conta do Patrimônio Separado, com a retenção do valor correspondente às parcelas mensais dos CRI referente dois vencimentos seguintes ao mês de referência, conforme indicado no Termo e Securitização.
- b) Conforme mencionado no item 3.2.4.1. do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, o Fundo realizou a retenção de duas parcelas no montante total de R\$ 24.016 referente a possibilidade de execução das multas supostamente devidas pela Votorantim, antigo proprietário do Galpão de Contagem/MG. Este valor foi depositado numa conta garantia (“Escrow”) com remuneração do saldo da conta em 90% do CDI e somente serão liberados à Vendedora após a devida comprovação do encerramento definitivo ou da solução de tais demandas.

7 Participações em ações/cotas

A empresa Renda Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda., efetivamente incorporado ao seu capital em 15 de julho de 2022 mediante integralização de 233.333.333 cotas, como descrito na nota 9.

Movimentação no exercício:

	Quantidade de Cotas	2024	2023
Integralização de cotas ao valor de R\$ 1,00 Cada uma	233.333.333	244.650	231.665

Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Ajuste a valor patrimonial

(41.244)	12.985
203.406	244.650

O fundo já antecipou o valor de R\$10.301 (R\$6.736 em 2023) para a empresa Renda Logística a título de adiantamento para futura integralização.

8 Propriedades para investimento**a. Relação dos imóveis - Acabados**

Descrição	Área Total m2	2024	2023
Multimodal Imóvel Logístico, Av. Ol 03, 200, - Jardim Gramado - Duque de Caxias - RJ	64.654,63	-	147.900
Pátio BRF, Av. Ol 03, - Jardim Gramado - Duque de Caxias - RJ	52.040,27	-	46.400
One Park, Rodovia Índio Tibiriçá, 6.000 - Ribeirão Pires - SP	483.657,40	203.500	195.200
Galpão e Conj. de Escritório, Rua Prof. João Cavalheiro Salem, 1077 Guarulhos - SP	70.872,01	68.500	67.400
Rodovia BR 324, KM 530 Feira de Santana - BA	11.295,25	47.600	-
Centro de Distribuição - Guarulhos - Rua D. Catharina Maria de Jesus, nº 418 - Bairro Bonsucesso - SP	20.247,60	83.800	-
Total		403.400	456.900

b. Movimentação

Descrição	2024	2023
Saldo inicial em 1º de janeiro	456.900	449.400
Baixa custo imóveis vendidos (i)	(194.300)	-
Aquisições*	135.528	1.060
Ajuste a Valor Justo	5.272	6.440
Saldo final em 31 de dezembro	403.400	456.900

(i) O custo reconhecido na venda dos imóveis no exercício de 2024 foi de R\$ 194.300 de acordo com a

Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

última avaliação reconhecida em dezembro de 2023.

Este custo é composto por R\$ 173.241 de custo de aquisição e R\$ 21.049 de valor do ajuste a valor justo, conforme avaliado em 2023 sendo contabilizado na conta de resultado “Resultado de Ajuste a Valor Justo” e no encerramento do exercício transferido para a conta de “Lucros Acumulados”.

*aquisições detalhadas na nota explicativa nº 10.

c. Método de determinação do valor justo

A CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (Colliers International do Brasil, em 2023), empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, com marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base dezembro de 2024 (dezembro de 2023).

A metodologia utilizada para a avaliação do valor justo das propriedades para investimento em 2024 e 2023 foi a seguinte:

Para a avaliação dos imóveis, a empresa avaliadora utilizou o Método da Capitalização da Renda, através da análise da renda de um fluxo de caixa descontado, considerando as receitas e as despesas da operação.

O Fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista conforme contratos e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado. O método utilizado para estimar o valor de venda dos imóveis foi através do Método de Capitalização de Renda, no qual o avaliador analisa o fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, sendo consideradas todas as receitas e despesas operacionais do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado do setor em que está inserido o imóvel.

As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações contábeis estão descritas abaixo:

(a) Receitas Operacionais Projetadas: baseado nos valores de aluguéis dos contratos vigentes e, considerando a probabilidade de renovação destes contratos entre 85%. Também é considerado na projeção contrato hipotético em caso de vacância;

(b) Despesas Operacionais Projetadas: são considerados os custos de IPTU manutenção predial, custos condominiais, comissão de locação (valor de 1 aluguel vigente para 2024 e 2023), comissão de venda em 1,5% (2% em 2023), gestão de locação em 1% do valor locativo mensal e fundo de reposição do ativo em 1% (1% em 2023).

(c) Valor de Saída do Investimento: após os 10 anos do fluxo de caixa projetado, foi considerada a venda hipotética dos ativos, sendo simulado o princípio da perpetuidade, através da aplicação do terminal cap rate de 8,0% a 9,75% (7,25% e 9,00% em 2023).

(d) taxa de desconto: taxa utilizada para mensurar o custo de oportunidade para o investidor. As taxas utilizadas variaram entre 8,5% e 10,25% a.a. (8,75% a 9,75% em 2023).

9 Direitos de usufruto sobre bens imóveis

Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

O Fundo havia adquirido, conforme Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, datado de 19 de abril de 2021, o imóvel localizado na Cidade de Contagem, Estado de Minas Gerais, na Avenida Um, nº 800, descrito e caracterizado na matrícula nº 151.080 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG, pelo valor de R\$ 350.000, mais custos de aquisição no valor de R\$ 504 e R\$ 3.291.

Em 31 de dezembro de 2021 o imóvel foi avaliado pelo critério do Ajuste a Valor Justo, pelo valor de R\$ 331.100, sendo reconhecido no resultado daquele exercício o valor de R\$ 19.404 como Resultado Negativo de Ajuste Valor Justo.

Em 19 de abril de 2022 houve o 1º aditivo ao compromisso de compra e venda acima mencionado, para prever a aquisição, pelo Fundo, tão somente do usufruto do imóvel pelo prazo de 14 (quatorze) anos, pelo preço certo e ajustado de R\$ 116.667, sendo que a nua propriedade do imóvel será adquirida pela Renda Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda., pelo preço certo e ajustado de R\$ 233.333. Para esse fim, e considerando que parte do preço de aquisição do imóvel já foi pago pelo Fundo, este realizou aumento de capital na Renda Logística Ltda., incluindo os direitos aquisitivos da nua propriedade do imóvel correspondentes ao valor de R\$ 103.333, já pago previamente à vendedora.

Em virtude do aditamento do compromisso de compra e venda datado de 19 de abril de 2021 para ser reconhecido tão somente, por parte do Fundo, a aquisição dos direitos de usufruto, os procedimentos contábeis de compra e venda foram revertidos no exercício de 2022, bem como o valor do ajuste a valor justo.

O valor pago anteriormente pelo Fundo, a título de aquisição, no montante de R\$ 233.333, foi registrado inicialmente, como Adiantamento para Futura Integralização de Capital na empresa Renda Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda., e efetivamente incorporado ao seu capital em 15 de julho de 2022 mediante integralização de 233.333.333 cotas, demonstrado na nota 7.

O saldo de Direitos de Usufruto em 31 de dezembro de 2024 era de R\$ 97.189 (R\$ 105.810 em dezembro de 2023).

10 Obrigações com aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2024 o saldo a pagar referente às obrigações por aquisição de imóveis pode ser assim demonstrado:

Descrição	2024	2023
Obrigações por aquisição de imóveis de renda - One Park (*)	13.600	13.600
Obrigações por aquisição de imóveis de renda – Votorantim (**)	30.250	28.040
Obrigações por aquisição de imóveis de renda - BTG Pactual (***)	43.267	-
Total	87.117	41.640

(*) - O saldo remanescente de R\$ 13.600 foi definido no 2º aditamento ao Contrato de Compra e Venda do One Park, com pagamento condicionado à conclusão das obras de benfeitorias da locatária Braskem S.A. (instalação de nova rede de incêndio e obtenção de novo Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB), a ser realizada pelo Fundo. Conforme definido na cláusula 1.2.1. do referido CCV, parte do saldo poderia ser utilizado para pagamento de parcela das obras, até um limite de 25%.

Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Considerando que as intervenções necessárias para obtenção do novo AVCB foram maiores que o inicialmente previsto, e considerando o entendimento das partes de que uma parcela desse valor adicional deveria ser custeada pelo vendedor, ambas as partes estão em negociação para definição do montante final a ser pago para o vendedor.

(**) O valor de R\$ 30.250 (R\$ 28.040 em 2023) refere-se ao saldo atualizado da garantia de contingência judicial diante da possibilidade de execução de multas supostamente devidas pela Vendedora, no âmbito do pleito da Locatária no valor total de R\$ 24.016 (valor original), conforme previsto na cláusula 3.2.4.1 do Compromisso de compra e Venda assinado em 19 de abril de 2022 na aquisição do ativo de Contagem/MG. Este valor está depositado em conta garantia, conforme citado na nota explicativa nº 6.b.

(***) Conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças datado em 16 de abril de 2024, entre o Fundo e BTG Pactual Logística FII referente a aquisição de um imóvel da cidade de Guarulhos-SP, pelo valor de R\$ 83.040, sendo R\$ 20.000 de entrada, na data da aquisição e três parcelas de 20.680, com vencimento em 16/10/2024, 16/04/2025 e 16/10/2025 respectivamente. As parcelas do preço de aquisição serão reajustadas pela variação do IPCA-IGPE. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o saldo a pagar é de R\$ 43.267, sendo reconhecidas em variação monetária passiva, conforme detalhado na nota explicativa nº 16.

11 Obrigações por securitizações de recebíveis

Conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças assinado com a Opea Securitizadora S.A. em 5 de abril de 2022, o Fundo cedeu os créditos imobiliários decorrente de contrato de locação do imóvel de Contagem - MG, que lastrearam a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da série nº 510 e da série nº 511.

Emissor	OPEA Securitizadora S.A.	OPEA Securitizadora S.A.
Série	510	511
Quantidade CRI	45.000	115.000
Atualização Monetária	Não há	Mensal
Classe	Única	Única
Data da Emissão	22/04/2022	22/04/2022
Pagamento de Juros	Mensal	Mensal
Vencimento	22/04/2025	20/10/2034
Preço Emitido (reais)	R\$ 1.000,00	R\$ 1.000,00
Agente Fiduciário	Vortex DTVM	Vortex DTVM
Remuneração	CDI + 2% a.a.	IPCA + 7,12% a.a.
Volume emitido	R\$ 45.000	R\$ 115.000

Movimentações do período:

Descrição	2024	2023
Saldo inicial	185.852	174.446

Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Amortizações do principal (*)	(45.000)	-
Juros Pagos	(24.796)	(11.043)
Juros a apropriar	11.427	16.411
Variação monetária a apropriar	6.315	6.038
Saldo final	133.798	185.852
Curto prazo	19.009	9.063
Longo prazo	114.789	176.789

(*) Em 24 de abril de 2024, houve a quitação do CRI 510 via pré-pagamento no valor de R\$ 52.062, sendo R\$ 45.000 de principal/amortização e R\$ 7.062 de juros.

Segue abaixo a relação das despesas com securitização:

Descrição	2024	2023
Variação monetária passiva	6.315	6.038
Juros de mora	11.427	16.411
Despesas com securitização	162	151
Total	17.904	22.600

12 Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2024 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 745.439 (R\$ 626.901 em 2023), sendo composto por:

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2024 está representado por 7.739.092 cotas (6.395.050 em 2023) subscritas e integralizadas no total de R\$ 715.869 (R\$ 587.047 em 2023). Abaixo detalhamos a ordenação das emissões de cotas já realizadas pelo Fundo.

b. Série de cotas emitidas do Fundo

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Total (R\$ mil)
1ª emissão	1.438.853	143.885
2ª emissão	1.472.754	126.657
3ª emissão	511.365	46.825
4ª emissão	1.347.128	129.499
5ª emissão	1.624.950	160.155
6ª emissão	1.344.042	131.501
	7.739.092	738.522
Gastos com colocações de cotas		(22.653)
Líquido das cotas integralizadas		715.869

Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

**a 6ª emissão do Fundo foi encerrada em 16 de abril de 2024 com a integralização de 1.344.042 novas cotas no montante de R\$ 131.501. Até 31 de dezembro de 2023 o Fundo havia recebido R\$ 19.341. Durante o exercício de 2024 foram recebidos R\$ 112.160 remanescentes.*

c. Gastos com colocação de cotas

Estão registrados como redução do patrimônio líquido os gastos incorridos diretamente na emissão de 7.739.823 cotas no montante de R\$ 22.655, abaixo descritos:

- (i) Gastos com elaboração de prospectos e relatórios;
- (ii) Remuneração de serviços profissionais de terceiros (advogados, contadores, auditores, consultores, profissionais de bancos de investimento, corretores etc.);
- (iii) Gastos com publicidade (inclusive os incorridos nos processos de road-shows);
- (iv) Taxas e comissões;
- (v) Custos de transferência;
- (vi) Custos de registro na CVM, entre outros.

Ressaltamos que não incluem ágios ou deságios na emissão das cotas, despesas financeiras, custos internos administrativos ou custos de carregamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, ocorreu gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 2.679 referente a 6ª emissão de cotas (R\$ 532 em 2023).

d. Emissão, resgate e amortização de cotas

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas independente de aprovação Assembleia Geral de Cotistas no montante de até R\$ 1.000.000, conforme permitido pelo artigo 15, inciso VII e §1º da Instrução CVM 472 ("Capital Autorizado"), que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas Cotas.

Sempre que houver desinvestimentos nos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais, os recursos serão preferencialmente reinvestidos em Ativos Imobiliários. Caso a instituição Administradora não identifique novos ativos imobiliários e condicionada a aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, os recursos serão destinados à amortização de cotas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

13 Política de distribuição de resultados

O Fundo, de acordo com seu regulamento e a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e em 31 de dezembro.

O regulamento do Fundo prevê a distribuição dos rendimentos aos Cotistas, mensalmente, até o 15º dia do mês ou, no caso deste não ser em dia útil, o dia útil imediatamente anterior, subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo.

A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

a. Base de cálculo

Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2024	2023
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	343.358	101.357
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(283.476)	(40.139)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	59.882	61.218
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(136.022)	(26.440)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	133.942	20.535
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	7.014	6.797
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(531)	(504)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	64.285	61.606
Resultado mínimo a distribuir (95%)	61.071	58.525
	2024	2023
Lucro distribuído no exercício	70.166	59.665
Saldo de lucros a pagar	4.641	5.281
Pagamento de rendimentos	(69.978)	(60.305)
Distribuições de resultados e amortização de cotas a pagar	4.829	4.641
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	109,15%	96,85%

O resultado financeiro líquido do Fundo, base para distribuição de rendimentos aos cotistas, foi calculado de acordo com o estabelecido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

14 Receita de Venda de Propriedades para Investimento

O Fundo no exercício de 2024 efetuou a venda dos ativos localizados em Duque de Caixas/RJ, no valor total de R\$ 246.000. O valor total dos custos contábeis no exercício findo em 2024 foi de R\$ 194.300, gerando um Resultado Líquido de R\$ 51.700.

Descrição	Receita	Custo	Resultado Líquido
------------------	----------------	--------------	--------------------------

Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Imóvel de Duque de Caxias - RJ - BRF	47.843	(46.400)	1.443
Imóvel de Duque de Caxias - RJ - Multimodal	198.157	(147.900)	50.257
Total	246.000	(194.300)	51.700

A venda dos ativos foi fechada a prazo com parcelas semestrais. Já foram recebidas 2 parcelas, com saldo a receber de R\$ 185.975 em 31 de dezembro de 2024. As parcelas são corrigidas com índice CDI + 2% a.a. e a parcela final está prevista para ser recebida em julho/2026, sendo R\$92.988 a ser recebido ainda em 2025 e R\$92.988 a ser recebido em 2026.

15 Outras receitas com propriedades para investimento

Outras receitas com propriedade para investimento	2024	2023
Juros / Multas recebidos	7	34
Variações monetárias ativas *	21.871	310
Recuperação de despesas	436	-
Indenizações	206	-
total	22.520	344

* R\$ 19.925 das variações monetárias ativas estão relacionadas a variação positiva de 2% a.a. + CDI pela venda do ativo de Duque de Caxias, conforme nota explicativa nº 14.

16 Outras despesas com propriedades para investimento

Descrição	2024	2023
Amortizações (*)	(8.621)	(8.598)
Comissões sobre locações	(163)	(419)
Despesas com IPTU	(177)	(62)
Despesas de condomínio	(1.012)	(1.412)
Energia elétrica	(489)	-
Seguros	(303)	(410)
Serviços de Terceiros	(327)	(153)
Taxa de Administração aluguéis	-	(13)
Outras Despesas	(17)	-
Honorários Advocatícios	(11)	(176)
Despesas Legais e Judiciais	(2)	-
Impostos e Taxas	(29)	-
Comissões sobre Vendas	(8.606)	-
Variação Monetária Passiva**	(2.604)	-
Total	(22.361)	(11.243)

*Amortização de Direitos de Usufruto sobre bens imóveis, conforme demonstrado na Nota 9.

Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

** Variação referente à aquisição do ativo de Guarulhos em abril de 2024 no valor de R\$ 2.507 e R\$ 97 referente à atualização da caução recebida pelo locatário do ativo de Duque de Caxias/RJ que foi repassado ao novo proprietário do imóvel devido a venda do ativo ocorrida em janeiro de 2024.

17 Receita financeira líquida

Descrição	2024	2023
Rendimento de aplicação financeira	5.686	848
Rendimento de fundos de investimentos imobiliários	350	491
Total	6.036	1.339

18 Taxa de administração

Pelos serviços de administração, o Fundo pagará uma taxa de administração correspondente a 0,84% (oitenta e quatro centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, com remuneração mínima mensal de R\$ 80, das 02 (duas) aquela que for maior, corrigida anualmente pelo IGPM-FGV desde a data de constituição do Fundo, calculada e provisionada todo Dia Útil à base 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos).

A taxa de administração será paga pelo Fundo mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente à sua apuração e provisionada a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas e será dividida entre a administradora, o gestor e o consultor imobiliário, conforme o estabelecido no Contrato de Gestão e no Contrato de Consultoria Imobiliária, respectivamente.

A despesa no exercício com taxa de administração no exercício foi de R\$ 5.626 (R\$ 5.094 em 2023). O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2024 é R\$ 330 (R\$ 434 em 2023).

19 Legislação tributária

a. Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 35º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/15, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 38º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/15, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

- (i) Pessoa física:
 - (a) Os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

(b) A empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

(ii) Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

b. Cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023).
- (iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.
- (iv) Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023)

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

20 Rentabilidade do fundo

O valor patrimonial da cota e a rentabilidade do Fundo nos meses de dezembro de 2024 e 2023 foram os seguintes:

Exercícios	Valor Patrimonial da cota no início do período	Valor Patrimonial da cota no final do período	Rentabilidade Patrimonial do exercício (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
31/12/2023	97,8696	98,0291	0,1629%	9,5330%	9,6959%
31/12/2024	98,0291	96,5675	-1,4910%	11,1925%	9,7015%

Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

A rentabilidade patrimonial por cota é calculada com base no valor patrimonial de cota no final do exercício sobre o valor patrimonial da cota no início do exercício.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

O Dividend Yield é calculado com base no valor médio distribuído por cota no exercício sobre a média do valor do patrimônio líquido entre os meses de dezembro de 2023 e novembro de 2024.

21 Negociação das cotas

O Fundo possui cotas negociadas na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo que a última negociação ocorrida no exercício de 2024 foi realizada em 30 de dezembro de 2024 com o valor de fechamento em R\$ 69,44 (R\$ 97,70 em 30 de dezembro de 2023).

Data	Preço de fechamento
jan/24	99,86
fev/24	100,12
mar/24	10,14
abr/24	100,92
mai/24	101,60
jun/24	99,95
jul/24	99,34
ago/24	97,00
set/24	93,32
out/24	70,86
nov/24	71,10
dez/24	69,44

Fonte: B3. Valores base na última negociação de cada mês.

22 Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável. Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

Risco de liquidez

Espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota

Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado, e possível obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir prejuízos do Fundo.

Riscos tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) que compõe a carteira de investimentos do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis do Fundo, os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar no desenvolvimento dos negócios e consequentemente na rentabilidade do Fundo.

Riscos macroeconômicos gerais

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações dos mercados de capitais e a conjuntura econômica do Brasil, tais como:

- (a) Desaquecimento da economia;
- (b) Taxas de juros;
- (c) Alteração nas políticas monetária e/ou cambial;
- (d) Inflação;
- (e) Liquidez dos mercados financeiros;
- (f) Riscos tributários; e
- (g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário.

23 Instrumentos financeiros

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas estratégias e necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos, ou quaisquer outros ativos de risco.

Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas.

Adicionalmente, a administradora procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Riscos do fundo

a. Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedade para investimentos.

b. Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 05, as quais possuem como referência (“*benchmark*”) o CDI (Certificado de Depósito Interfinanceiro). Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “*hedge*” / “*swap*” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

c. Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras. O Fundo restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e fundos de investimento Imobiliários.

d. Risco de liquidez

O Fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, considerando que o Fundo tem prazo indeterminado.

24 Hierarquia de mensuração do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 Mensuração do Valor Justo e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas

Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

2024			
Ativos ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento	-	34.228	-
Investimentos em participações	-	-	203.406
Propriedade de investimento	-	-	403.400
Total do ativo	-	34.228	606.806

2023			
Ativos ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento	-	25.645	-
Investimentos em participações	-	-	244.650
Propriedade de investimento	-	-	456.900
Total do ativo	-	25.645	701.550

25 Custódia dos títulos em carteira

Os títulos privados, bem como as cotas de fundos de investimento estão custodiados na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão ou junto a seus administradores.

26 Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

27 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Resolução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a

Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

28 Seguros

O Fundo adota a política de contratar cobertura de seguros para as propriedades para investimento sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

29 Transações com partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários de Fundos administrados e geridos pela Instituição Administradora/Gestora/Parte a elas relacionada do Fundo.

Durante o exercício de 2024 foram registrados no resultado o valor de R\$ 263 em taxa de administração e R\$ 4.486 de taxa de gestão, sendo R\$ 3.013 devidos à Tellus e R\$ 1.473 devidos à Rio Bravo Investimentos. O saldo a pagar está representado pelos seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

Descrição	2024	2023
Taxa de administração	-	(12)
Taxa de gestão - Tellus	(177)	(232)
Taxa de gestão – Rio Bravo	(86)	(114)
Total	(263)	(358)

30 Alterações no regulamento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve alteração no regulamento do Fundo.

31 Demandas judiciais

No exercício findo em 2024 de acordo com o parecer dos assessores legais do Fundo, existem processos judiciais cíveis contra o Fundo Tellus Rio Bravo Renda Logística, com classificação como perda possível no montante de R\$ 704 (R\$ 23 em 2023). Os processos judiciais cíveis, em sua maioria, envolvem processos de ação renovatória dos locatários do empreendimento.

32 Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024.