

# Classe Única do Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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)

**Demonstrações contábeis em  
31 de dezembro de 2025**

# Conteúdo

|                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis</b> | <b>3</b>  |
| <b>Balanços patrimoniais</b>                                                  | <b>7</b>  |
| <b>Demonstrações do resultado</b>                                             | <b>8</b>  |
| <b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>                       | <b>9</b>  |
| <b>Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto</b>                      | <b>10</b> |
| <b>Notas explicativas às demonstrações contábeis</b>                          | <b>11</b> |

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,  
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP  
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 contábeis

Aos Cotistas e à Administradora da

## **Classe Única do Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII)

*São Paulo - SP*

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis da Classe Única do Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Classe"), administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 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 contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe Única do Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 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 contábeis". Somos independentes em relação a Classe de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e as normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil. Nós também 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

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto.

### Valor justo das propriedades para investimento da Classe

Veja nota explicativa nº 8

| Principal assunto de auditoria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Como a auditoria conduziu esse assunto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Em 31 de dezembro de 2025 a Classe possui ativos classificados como propriedades para investimentos, no montante de R\$ 424.600 mil, correspondente a 66,24% do patrimônio líquido da Classe, 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, valor de saída do investimento, 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 contábeis tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria. | Os nossos procedimentos de auditoria incluíram mas não estão limitados a: <ul style="list-style-type: none"><li>• Com o auxílio de nossos especialistas de <i>Tangible Assets Valuation</i> ("TAV"), 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;</li><li>• Com o auxílio de nossos especialistas de <i>Tangible Assets Valuation</i> ("TAV"), analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal estudo e a metodologia aplicada; e</li><li>• Avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis da Classe.</li></ul> |

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 contábeis tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

### Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Classe continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com

a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Classe ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

### **Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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 da Classe.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos 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 da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 contábeis. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

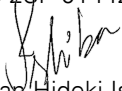
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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 contábeis 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, 31 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-014428/O-6



William Hideki Ishiba  
Contador CRC 1SP281835/O-2

TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA  
CNPJ: 16.671.412/0001-93  
Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais - R\$)

| Ativo                                             | Nota | 2025           | % PL           | 2024           | % PL           | Passivo                                      | Nota | 2025           | % PL           | 2024           | % PL           |
|---------------------------------------------------|------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------------------------------------|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Circulante</b>                                 |      | <b>126.166</b> | <b>19,68%</b>  | <b>134.993</b> | <b>18,11%</b>  | <b>Circulante</b>                            |      | <b>64.454</b>  | <b>10,06%</b>  | <b>117.931</b> | <b>15,82%</b>  |
| Caixa e equivalentes de caixa                     | 4    | 11.825         | 1,84%          | 34.234         | 4,59%          | Taxa de administração a pagar                | 18   | 352            | 0,05%          | 330            | 0,04%          |
| Contas a Receber de Aluguéis                      | 5    | 3.255          | 0,51%          | 5.923          | 0,79%          | Fornecedores de materiais e serviços         |      | 3.341          | 0,52%          | 6.146          | 0,82%          |
| Contas a receber por venda de imóveis             | 14   | 108.502        | 16,93%         | 92.988         | 12,47%         | Obrigações fiscais e previdenciárias         |      | 20             | 0,00%          | 97             | 0,01%          |
| Impostos a recuperar                              |      | 1.899          | 0,30%          | 1.168          | 0,16%          | Distribuição de resultados a pagar           | 13   | 4.133          | 0,64%          | 4.829          | 0,65%          |
| Outros valores a receber                          | 6    | 685            | 0,11%          | 427            | 0,06%          | Obrigações por aquisição de imóveis          | 10   | 4.913          | 0,77%          | 87.117         | 11,69%         |
| Valores a Apropriar                               |      | -              | 0,00%          | 253            | 0,03%          | Obrigações por securitizações de recebíveis  | 11   | 51.401         | 8,02%          | 19.009         | 2,55%          |
|                                                   |      |                |                |                |                | Outros passivos                              |      | 294            | 0,05%          | 403            | 0,05%          |
| <b>Não Circulante</b>                             |      | <b>653.472</b> | <b>101,95%</b> | <b>843.167</b> | <b>113,11%</b> | <b>Não Circulante</b>                        |      | <b>74.227</b>  | <b>11,58%</b>  | <b>114.789</b> | <b>15,40%</b>  |
| Outros valores a receber                          | 6    | 5.789          | 0,90%          | 35.883         | 4,81%          | Obrigações por securitizações de recebíveis  | 11   | 74.160         | 11,57%         | 114.789        | 15,40%         |
| Adiantamentos para futura integralização de cotas | 7    | 28.125         | 4,39%          | 10.301         | 1,38%          | Demandas judiciais                           | 31   | 67             | 0,01%          | -              | 0,00%          |
| Contas a receber por venda de imóveis             | 14   | -              | 0,00%          | 92.988         | 12,47%         |                                              |      |                |                |                |                |
| <b>Investimento</b>                               |      | <b>619.558</b> | <b>96,66%</b>  | <b>703.995</b> | <b>94,44%</b>  | <b>Patrimônio Líquido</b>                    | 12   | <b>640.957</b> | <b>100,00%</b> | <b>745.439</b> | <b>100,00%</b> |
| <b>Participações societárias</b>                  |      | <b>106.367</b> | <b>16,60%</b>  | <b>203.406</b> | <b>27,29%</b>  | Cotas Integralizadas                         |      | 715.869        | 111,69%        | 715.869        | 96,03%         |
| Participações em ações/cotas                      | 7    | 106.367        | 16,60%         | 203.406        | 27,29%         | Resultados acumulados                        | -    | 74.912         | -11,69%        | 29.570         | 3,97%          |
| <b>Propriedades para Investimento</b>             |      | <b>424.600</b> | <b>66,24%</b>  | <b>403.400</b> | <b>54,12%</b>  |                                              |      |                |                |                |                |
| Imóveis Acabados                                  | 8.a  | 424.600        | 66,24%         | 403.400        | 54,12%         |                                              |      |                |                |                |                |
| <b>Intangível</b>                                 |      | <b>88.591</b>  | <b>13,82%</b>  | <b>97.189</b>  | <b>13,04%</b>  |                                              |      |                |                |                |                |
| Direitos de usufruto sobre bens inóveis           | 9    | 88.591         | 13,82%         | 97.189         | 13,04%         |                                              |      |                |                |                |                |
| <b>Total do Ativo</b>                             |      | <b>779.638</b> | <b>121,64%</b> | <b>978.159</b> | <b>131,22%</b> | <b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b> |      | <b>779.638</b> | <b>121,64%</b> | <b>978.159</b> | <b>131,22%</b> |

103.589

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

**TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGISTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

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 2025 e 2024

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

|                                                                        | Nota | 2025            | 2024            |
|------------------------------------------------------------------------|------|-----------------|-----------------|
| <b>Propriedades para Investimento</b>                                  |      |                 |                 |
| Receitas de Aluguéis                                                   | 5    | 35.001          | 63.502          |
| Despesas com manutenção e conservação                                  |      | (920)           | (276)           |
| 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   | 19.447          | 22.520          |
| Outras despesas com propriedades para investimento                     | 16   | (12.790)        | (22.361)        |
| Despesas com atualização/emissão de CCI                                | 11   | (15.328)        | (17.904)        |
| Ajuste a Valor Justo                                                   | 8.b  | 22.861          | 5.262           |
| <b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>             |      | <b>48.271</b>   | <b>102.443</b>  |
| <b>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</b>                    |      | <b>48.271</b>   | <b>102.443</b>  |
| <b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>                      |      |                 |                 |
| Resultado de equivalência patrimonial                                  | 7    | (97.039)        | (41.244)        |
| <b>Resultado Líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária</b> |      | <b>(97.039)</b> | <b>(41.244)</b> |
| <b>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</b>                    |      | <b>(48.768)</b> | <b>61.199</b>   |
| <b>Outros Ativos Financeiros</b>                                       |      |                 |                 |
| Receita Financeira Líquida                                             | 17   | 6.166           | 6.036           |
| <b>Outras Receitas/Despesas</b>                                        |      |                 |                 |
| Taxa de administração                                                  | 18   | (3.993)         | (5.626)         |
| Despesa administrativas                                                |      | (173)           | (654)           |
| Despesas com serviços de terceiros                                     |      | (2.292)         | (1.111)         |
| Despesas tributárias                                                   |      | (706)           | -               |
| Outras receitas operacionais                                           |      | -               | 38              |
| <b>(Prejuízo)/Lucro Líquido do exercício</b>                           |      | <b>(49.766)</b> | <b>59.882</b>   |
| Quantidade de cotas em circulação                                      |      | 7.739.092       | 7.739.092       |
| <b>(Prejuízo)/Lucro Líquido por cota - R\$</b>                         |      | <b>(6,43)</b>   | <b>7,74</b>     |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



**TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGISTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**  
**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 2025 e 2024**  
**(Em milhares de Reais - R\$)**

|                                         | <b>Nota</b> | <b>Cotas<br/>integralizadas</b> | <b>Lucros<br/>Acumulados</b> | <b>Total</b>    |
|-----------------------------------------|-------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------|
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b> |             | <b>587.047</b>                  | <b>39.854</b>                | <b>626.901</b>  |
| Integralização de cotas                 | 12.b        | 131.501                         | -                            | <b>131.501</b>  |
| Resultado do exercício                  |             | -                               | 59.882                       | <b>59.882</b>   |
| Distribuição de resultado no exercício  | 13          |                                 | (70.166)                     | <b>(70.166)</b> |
| Gastos com colocação de cotas           | 12.c        | (2.679)                         | -                            | <b>(2.679)</b>  |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b> |             | <b>715.869</b>                  | <b>29.570</b>                | <b>745.439</b>  |
| Resultado do exercício                  |             | -                               | (49.766)                     | <b>(49.766)</b> |
| Distribuição de resultado no exercício  | 13          | -                               | (54.716)                     | <b>(54.716)</b> |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2025</b> |             | <b>715.869</b>                  | <b>(74.912)</b>              | <b>640.957</b>  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGISTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**  
**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 2025 e 2024**  
**(Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)**

|                                                                     | Nota     | 2025            | 2024            |
|---------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|-----------------|
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>                   |          |                 |                 |
| Recebimento de Aluguéis                                             |          | 37.669          | 64.344          |
| Recebimento de venda de propriedade para investimento               |          | 24.556          | 79.950          |
| Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas                        |          | 5.435           | 4.868           |
| Pagamento de materiais e serviços de manutenção                     |          | (921)           | (277)           |
| Pagamento de fornecedores de materiais e serviços                   |          | (2.315)         | (1.120)         |
| Outros recebimentos (pagamentos) com propriedades para investimento |          | 4.931           | (2.128)         |
| Pagamento de despesas tributárias                                   |          | (639)           | (2.449)         |
| Pagamento de taxas condominiais                                     |          | (299)           | (1.020)         |
| Pagamento de Taxa de Administração                                  |          | (3.970)         | (5.729)         |
| Pagamento de Securitização de CCI/Cessão                            |          | (24.278)        | (69.978)        |
| Outros recebimentos (pagamentos) operacionais                       |          | (252)           | 588             |
| <b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>                    |          | <b>39.917</b>   | <b>67.049</b>   |
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimenmto</b>               |          |                 |                 |
| Recebimento do custo por venda de propriedades para investimentos   |          | 58.469          | -               |
| Pagamento de aquisições de propriedades para investimentos          |          | (47.832)        | (94.086)        |
| Pagamento de adiantamentos para futura integralização de cotas      |          | (17.551)        | (3.565)         |
| <b>Caixa Líquido das Atividades de Investimentos</b>                |          | <b>(6.914)</b>  | <b>(97.651)</b> |
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>               |          |                 |                 |
| Recebimento (Pagamento) de gastos com colocação de cotas            |          | -               | (3.055)         |
| Recebimento para integralização de cotas                            |          | -               | 112.160         |
| Pagamento de Rendimentos para os Cotistas                           | 13       | (55.412)        | (69.978)        |
| <b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>                |          | <b>(55.412)</b> | <b>39.127</b>   |
| <b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>            |          | <b>(22.409)</b> | <b>8.525</b>    |
| Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício                 | 4        | 34.234          | 25.709          |
| <b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício</b>           | <b>4</b> | <b>11.825</b>   | <b>34.234</b>   |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Classe Única do Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo De Investimento Imobiliário de  
Responsabilidade Limitada**  
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo  
Renda Logística - FII)  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(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**

A Classe foi constituída 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. A Classe tem prazo de duração indeterminado, é regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e 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.

Devido a adaptação da Classe à Resolução CVM nº 175, em 30 de junho de 2025, a Classe alterou a sua denominação social para Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada.

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

As aplicações realizadas na Classe não contam com a garantia da Administradora, das gestoras, do consultor imobiliário, do Comitê de Investimentos ou da Classe Garantidor de Créditos (FGC).

Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos da Classe, 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.

A Classe 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.

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 da Classe. 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 2025 tiveram sua

**Classe Única do Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo De Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**  
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII)  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

emissão e publicação aprovadas e autorizadas pela Administração em 31 de março de 2026 no site 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 da Classe é o real (R\$), mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

**d. Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações contábeis da Classe 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 da Classe.

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 pela Classe 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**

**Classe Única do Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo De Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**  
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII)  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

**Contas a receber 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 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 pela Classe. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado, quando incorridos.

**(ii) Intangíveis**

Os ativos intangíveis são ativos não físicos identificáveis e controlados pela Classe, 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 a Classe 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.

**Classe Única do Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo De Investimento Imobiliário de  
Responsabilidade Limitada**  
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo  
Renda Logística - FII)  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Os investimentos em participações são inicialmente registrados pelo seu valor de custo e posteriormente mensurada pelo Método de Equivalência Patrimonial 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 da Classe e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Classe possui uma obrigação legal ou 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 ao arrendatário. 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**

**Classe Única do Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo De Investimento Imobiliário de  
Responsabilidade Limitada**  
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo  
Renda Logística - FII)  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

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 pela Classe. 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;
- 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 pela Classe.

**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.

**Classe Única do Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo De Investimento Imobiliário de  
Responsabilidade Limitada**  
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo  
Renda Logística - FII)  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

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**

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 da Classe. 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 da Classe.



**Classe Única do Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo De Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**  
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII)  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

**4 Caixas e equivalentes de caixa**

| <b>Descrição</b>                    | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Depósitos bancários à vista         | 5             | 6             |
| Cotas de fundos de Investimento (a) | 11.820        | 34.228        |
| <b>Total</b>                        | <b>11.825</b> | <b>34.234</b> |

O montante de R\$ 5 em 31 de dezembro de 2025 (R\$ 6 em 2024) está representado por depósitos à vista em instituições Financeiras.

- (a) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, de liquidez imediata, estão representadas por:

| <b>Descrição</b>                   | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Aplicação Itaú Soberano RF Simples | 11.820        | 34.228        |
| <b>Total</b>                       | <b>11.820</b> | <b>34.228</b> |

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 5.832 (R\$ 5.686 em 2024).

**5 Contas a receber de aluguéis**

Compreendem os aluguéis a receber relativos às áreas ocupadas, cujos saldos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 são os seguir:

| <b>Descrição</b>                                    | <b>2025</b>  | <b>2024</b>  |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Aluguéis a receber                                  | 3.048        | 5.923        |
| Aluguéis a receber - inadimplência                  | 28.131       | 4.462        |
| (-) Prov. para perdas - Aluguéis a receber – inad.* | (27.924)     | (4.462)      |
| <b>Total</b>                                        | <b>3.255</b> | <b>5.923</b> |

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 35.001 (R\$ 63.502 em 2024).

| <b>Descrição</b>                                   | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Receita de alugueis                                | 58.463        | 67.964        |
| (-) Prov. para perdas - Alugueis a receber – inad. | (23.462)      | (4.462)       |
| <b>Total</b>                                       | <b>35.001</b> | <b>63.502</b> |

**Classe Única do Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo De Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**  
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII)  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

*\*Em abril/2021 o fundo Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada adquiriu um galpão logístico, 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 funcionava o Centro de Distribuição, e as edificações anexas, onde estavam localizados o 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 (Locatário do imóvel) optaram pela paralisação total de sua operação e acionaram a 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. A partir desta data o locatário 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 o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - 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 de liberação a área da cozinha e do refeitório, que faziam parte bloco administrativo, que foram desinterditadas em 1º de abril de 2025.*

*Em 24 de março de 2025 o locatário notificou a Classe informando do resultado do processo administrativo que encerrou com a decisão unilateral do locatário em rescindir o contrato de locação estabelecendo o prazo para desocupação do empreendimento até 18 de agosto de 2025.*

*Em 17 de julho de 2025, foi ajuizada ação de cobrança específica para cobrança dos aluguéis e encargos vencidos relativos ao período de dezembro/2024 a agosto/2025 (data da efetiva desocupação do Imóvel pelos Correios), no valor aproximado de R\$ 28 milhões (R\$ 4 milhões em 2024).*

*Em 26 de setembro de 2025 foi ajuizada (a) ação declaratória e (b) indenizatória, do qual:*

- (a) a declaração de nulidade do ato administrativo dos Correios que autorizou a rescisão contratual sem pagamento de multa rescisória; e*
- (b) condenação dos Correios ao pagamento de multa rescisória integral de R\$ 306 milhões em virtude da rescisão imotivada do Contrato de Locação., quantia equivalente aos aluguéis remanescentes até o fim do prazo de vigência do Contrato de Locação (dezembro de 2034), conforme prevê o art. 54-A, da Lei nº 8.245/91.*

*O andamento dos processos está melhor detalhado na NE nº 31.*

**6 Outros valores a receber**

**Classe Única do Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo De Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**  
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII)  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

| <b>Descrição</b>                             | <b>2025</b>  | <b>2024</b>   |
|----------------------------------------------|--------------|---------------|
| Outros valores a receber                     | 186          | 170           |
| Despesas a Apropriar                         | 210          | -             |
| Condomínio a recuperar One Park              | 289          | 257           |
| Opea Sec. CRI 510 e 511 - Fundo Reserva (a)  | 3.288        | 3.143         |
| Opea Sec. CRI 510 e 511 - Fundo Despesas (a) | 58           | 58            |
| Votorantim Asset - conta Escrow Prime (b)    | -            | 30.251        |
| Processo Judicial Duque de Caxias            | 2.413        | 2.413         |
| Processo Judicial IRRF S/ganho de capital    | 18           | 18            |
| Processo Judicial Ivan TMM                   | 12           | -             |
| <b>Total</b>                                 | <b>6.474</b> | <b>36.310</b> |
| <b>Curto prazo</b>                           | <b>685</b>   | <b>427</b>    |
| <b>Longo prazo</b>                           | <b>5.789</b> | <b>35.883</b> |

- a) Conforme item 6.3 da cláusula 6º do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, a Classe 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, a Classe 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. Em 30 de setembro de 2025 com a solução das demandas e após assinatura de acordo extrajudicial foi liberado o valor retido ao vendedor, no qual R\$ 6 milhões de reais foram transferidos aa Classe, a título de indenização devido a manutenção no talude, conforme demonstrado na NE nº 10.

## 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.

- a) Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido em 2025 e 2024:

| <b>Descrição</b>                       | <b>Capital Subscrito</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Total</b>   |
|----------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|----------------|
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b> | <b>233.333</b>           | <b>11.317</b>                         | <b>244.650</b> |
| Resultado do exercício                 | -                        | (41.244)                              | (41.244)       |

**Classe Única do Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo De Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**  
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII)  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

|                                        |                |                  |                |
|----------------------------------------|----------------|------------------|----------------|
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b> | <b>233.333</b> | <b>(29.927)</b>  | <b>203.406</b> |
| Resultado do exercício                 | -              | (97.039)         | (97.039)       |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b> | <b>233.333</b> | <b>(126.966)</b> | <b>106.367</b> |

b) Movimentação no exercício:

|                                       | <b>2025</b>    | <b>2024</b>    |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Saldo inicial em 1º de janeiro</b> | <b>203.406</b> | <b>244.650</b> |
| Resultado de equivalência patrimonial | (97.039)       | (41.244)       |
| <b>Saldo final em 31 de dezembro</b>  | <b>106.367</b> | <b>203.406</b> |

A empresa Renda Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda, possui em seu portfólio a seguinte propriedade:

| <b>Descrição</b>                                    | <b>2025</b> | <b>2024</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Imóvel:</b> Contagem                             |             |             |
| <b>Endereço:</b> Av. Dr. Antonio Chagas Diniz, 1033 | 223.083     | 310.896     |
| <b>Cidade:</b> Contagem - MG                        |             |             |

Em razão da saída do locatário em agosto de 2025, o ativo, que em 2024 havia sido avaliado com base no contrato atípico dos Correios, teve suas premissas de avaliação revisadas, passando a considerar 100% de vacância do imóvel. Essa alteração impactou de forma significativa a avaliação, resultando em uma expressiva redução do valor do ativo em 2025.

A metodologia da avaliação está detalhada na NE nº 8.c.

A Classe Fundo já antecipou o valor de R\$ 28.125 (R\$ 10.301 em 2024) para a empresa Renda Logística a título de adiantamento para futura integralização.

## 8 Propriedades para investimento

### a. Relação dos imóveis - Acabados

| <b>Descrição</b>                                                                  | <b>Área Total<br/>m2</b> | <b>2025</b> | <b>2024</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|-------------|
| One Park, Rodovia Índio Tibiriçá, 6.000 - Ribeirão Pires - SP                     | 483.657,40               | 214.100     | 203.500     |
| Galpão e Conj. de Escritório, Rua Prof. João Cavaleiro Salem, 1077 Guarulhos - SP | 70.872,01                | 73.100      | 68.500      |

**Classe Única do Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo De Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**  
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII)  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

|                                                                                                       |           |                |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------|----------------|
| Rodovia BR 324, KM 530 Feira de Santana - BA                                                          | 11.295,25 | 47.500         | 47.600         |
| Centro de Distribuição - Guarulhos - Rua D. Catharina Maria de Jesus, nº 418 - Bairro Bonsucesso - SP | 20.247,60 | 89.900         | 83.800         |
| <b>Total</b>                                                                                          |           | <b>424.600</b> | <b>403.400</b> |

**b. Movimentação**

| Descrição                                   | 2025           | 2024           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Saldo inicial em 1º de janeiro</b>       | <b>403.400</b> | <b>456.900</b> |
| Baixa custo imóveis vendidos (i)            | -              | (194.300)      |
| Benfeitorias/Aquisições*                    | 1.939          | 135.528        |
| Estorno Aquisições (detalhado na NE nº 10*) | (3.600)        | -              |
| Ajuste a Valor Justo                        | 22.861         | 5.272          |
| <b>Saldo final em 31 de dezembro</b>        | <b>424.600</b> | <b>403.400</b> |

- (i) O custo reconhecido na venda dos imóveis no exercício de 2024 foi de R\$ 194.300 de acordo com a 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., 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 da Classe na data base dezembro de 2025 (dezembro de 2024).

A metodologia utilizada para a avaliação do valor justo das propriedades para investimento em 2025 e 2024 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.

**Classe Única do Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo De Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**  
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII)  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

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 2025 e 2024), comissão de venda em 1,5% (1,5% em 2024), gestão de locação em 1% do valor locativo mensal e fundo de reposição do ativo em 1% (1% em 2024).

**(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 8,25% a 10,00% (8,0% e 9,75% em 2024).

**(d) taxa de desconto:** taxa utilizada para mensurar o custo de oportunidade para o investidor. As taxas utilizadas variaram entre 8,75% e 10,50% a.a. (8,50% a 10,25% em 2024).

## **9 Direitos de usufruto sobre bens imóveis**

A Classe havia adquirido, via participação societária da Empresa Renda Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda, 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, pela Classe, 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 pela Classe, 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.

**Classe Única do Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo De Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**  
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII)  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Em virtude do aditamento do compromisso de compra e venda datado de 19 de abril de 2021 para ser reconhecido tão somente, por parte da Classe, 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 pela Classe, 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 2025 era de R\$ 88.591 (R\$ 97.189 em dezembro de 2024).

## 10 Obrigações com aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2025 o saldo a pagar referente às obrigações por aquisição de imóveis pode ser assim demonstrado:

| <b>Descrição</b>                                                 | <b>2025</b>  | <b>2024</b>   |
|------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Obrigações por aquisição de imóveis de renda - One Park (*)      | 4.000        | 13.600        |
| Obrigações por aquisição de imóveis de renda - Votorantim (**)   | -            | 30.250        |
| Obrigações por aquisição de imóveis de renda - BTG Pactual (***) | 913          | 43.267        |
| <b>Total</b>                                                     | <b>4.913</b> | <b>87.117</b> |

(\*) - O saldo remanescente de R\$ 4.000 (R\$ 13.600 em 2024) 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 pela Classe. 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%.

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.

Em 25 de abril de 2025, foi celebrado o 3º Aditivo ao Contrato de Compra e Venda, por meio do qual o saldo da obrigação foi renegociado de R\$ 13.600 para R\$ 10.000, em razão da realização das intervenções adicionais no imóvel. Em decorrência dessa renegociação, foi efetuado o estorno do montante de R\$ 3.600 anteriormente registrado em aquisições, considerando que a compra do imóvel estava reconhecida no grupo de investimentos. Em 30 de abril de 2025, foi efetuado o pagamento de R\$ 6.000, permanecendo um saldo remanescente de R\$ 4.000, com vencimento em janeiro de 2026.

**Classe Única do Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo De Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**  
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII)  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

(\*\*) O valor de R\$ 30.250 em 2024 refere-se ao saldo atualizado da garantia de contingência judicial diante da possibilidade de execução de multas supostamente devidas pelo antigo proprietário do imóvel, 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. Em 30 de setembro de 2025 houve a quitação do saldo, conforme explicado na NE 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 a Classe 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 2025 o saldo a pagar é de R\$ R\$ 913 (R\$ 43.267 em 2024), saldo este referente a retenção de 4% conforme item 1.2 da Escritura Pública de Novação e Confissão de Dívida.

## 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, a Classe 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     | 2025    | 2024    |
|---------------|---------|---------|
| Saldo inicial | 133.798 | 185.852 |



**Classe Única do Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo De Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**  
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII)  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Amortizações do principal (*)  | (14.181)       | (45.000)       |
| Juros Pagos                    | (9.111)        | (24.796)       |
| Juros a apropriar              | 9.093          | 11.427         |
| Variação monetária a apropriar | 5.962          | 6.315          |
| <b>Saldo final</b>             | <b>125.561</b> | <b>133.798</b> |
| <b>Curto prazo</b>             | <b>51.401</b>  | <b>19.009</b>  |
| <b>Longo prazo</b>             | <b>74.160</b>  | <b>114.789</b> |

(\*) 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:

| <b>Descrição</b>           | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Variação monetária passiva | 5.962         | 6.315         |
| Juros de mora              | 9.093         | 11.427        |
| Despesas com securitização | 273           | 162           |
| <b>Total</b>               | <b>15.328</b> | <b>17.904</b> |

**12 Patrimônio líquido**

A Classe encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2025 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 640.957 (R\$ 745.439 em 2024), sendo composto por:

**a. Cotas integralizadas**

O patrimônio líquido da Classe em 31 de dezembro de 2025 está representado por 7.739.092 cotas (7.739.092 em 2024) subscritas e integralizadas no total de R\$ 715.869 (R\$ 715.869 em 2024). Abaixo detalhamos a ordenação das emissões de cotas já realizadas pela Classe.

**b. Série de cotas emitidas da Classe**

| <b>Descrição</b> | <b>Quantidade de Cotas integralizadas</b> | <b>Total (R\$ mil)</b> |
|------------------|-------------------------------------------|------------------------|
| 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                |
|                  | <b>7.739.092</b>                          | <b>738.522</b>         |

**Classe Única do Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo De Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**  
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII)  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

|                                         |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| <b>Gastos com colocações de cotas</b>   | <b>(22.653)</b> |
| <b>Líquido das cotas integralizadas</b> | <b>715.869</b>  |

*\*a 6ª emissão da Classe 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 a Classe 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 2025 não houve gastos com colocação de cotas (R\$ 2.679 referente a 6ª emissão de cotas em 2024).

**d. Emissão, resgate e amortização de cotas**

A Classe somente poderá realizar novas emissões de Cotas independente de aprovação Assembleia Geral de Cotistas no montante de até R\$ 1.000.000, conforme autorizado no anexo do regulamento da Classe, cláusula 4.5. ("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 da Classe, 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**

A Classe, 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

**Classe Única do Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo De Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**  
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII)  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

encerrado semestralmente em 30 de junho e em 31 de dezembro.

O regulamento da Classe 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 pela Classe.

A Administradora da Classe é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

**a. Base de cálculo**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

| <b>Descrição</b>                                                                                                     | <b>2025</b>     | <b>2024</b>    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| (+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência                                                   | 83.475          | 343.358        |
| (-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência                                                   | (133.241)       | (283.476)      |
| <b>(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência</b>                                       | <b>(49.766)</b> | <b>59.882</b>  |
| (-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa                                                            | (52.220)        | (136.022)      |
| (+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa                                                            | 114.992         | 133.942        |
| (+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente | 49.092          | 7.014          |
| (-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente | (6.476)         | (531)          |
| <b>(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição</b>                                                          | <b>55.622</b>   | <b>64.285</b>  |
| Resultado mínimo a distribuir (95%)                                                                                  | 52.841          | 61.071         |
|                                                                                                                      | <b>2025</b>     | <b>2024</b>    |
| Lucro distribuído no exercício                                                                                       | 54.716          | 70.166         |
| Saldo de lucros a pagar                                                                                              | 4.829           | 4.641          |
| Pagamento de rendimentos                                                                                             | (55.412)        | (69.978)       |
| Distribuições de resultados e amortização de cotas a pagar                                                           | 4.133           | 4.829          |
| Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo                                                            | <b>98,37%</b>   | <b>109,15%</b> |

**Classe Única do Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo De Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**  
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII)  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

O resultado financeiro líquido da Classe, 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**

A Classe no exercício de 2024 efetuou a venda dos ativos localizados em Duque de Caxias/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 |
|---------------------------------------------|----------------|------------------|-------------------|
| 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            |
| <b>Total</b>                                | <b>246.000</b> | <b>(194.300)</b> | <b>51.700</b>     |

A venda dos ativos foi fechada a prazo com parcelas semestrais. Já foram recebidas 4 parcelas, com saldo a receber de R\$ 108.502 (R\$ 185.975 em 2024). As parcelas são corrigidas com índice CDI + 2% a.a. e a parcela final está prevista para ser recebida em julho/2026, no valor de R\$ 92.988 mais a correção.

**15 Outras receitas com propriedades para investimento**

| Outras receitas com propriedade para investimento | 2025          | 2024          |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Juros / Multas recebidos                          | 438           | 7             |
| Variações monetárias ativas *                     | 19.000        | 21.871        |
| Recuperação de despesas                           | 9             | 436           |
| Indenizações                                      | -             | 206           |
| <b>total</b>                                      | <b>19.447</b> | <b>22.520</b> |

\* R\$ 19.000 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                | 2025    | 2024    |
|--------------------------|---------|---------|
| Amortizações             | (8.598) | (8.621) |
| Comissões sobre locações | -       | (163)   |
| Despesas com IPTU        | (297)   | (177)   |
| Despesas Água            | (38)    | -       |

**Classe Única do Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo De Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**  
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII)  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

|                             |                 |                 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Despesas de condomínio      | (268)           | (1.012)         |
| Energia elétrica            | (479)           | (489)           |
| Seguros                     | (464)           | (303)           |
| Serviços de Terceiros       | (527)           | (327)           |
| Outras Despesas             | (309)           | (17)            |
| Honorários Advocatícios     | -               | (11)            |
| Despesas Legais e Judiciais | (1)             | (2)             |
| Impostos e Taxas            | (4)             | (29)            |
| Comissões sobre Vendas      | -               | (8.606)         |
| Variação Monetária Passiva  | (1.805)         | (2.604)         |
| <b>Total</b>                | <b>(12.790)</b> | <b>(22.361)</b> |

**17 Receita financeira líquida**

| <b>Descrição</b>                                   | <b>2025</b>  | <b>2024</b>  |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Rendimento de aplicação financeira                 | 5.832        | 5.686        |
| Rendimento de fundos de investimentos imobiliários | 334          | 350          |
| <b>Total</b>                                       | <b>6.166</b> | <b>6.036</b> |

**18 Taxa de administração**

Pelos serviços de administração, a Classe pagará uma taxa de administração correspondente a 0,84% (oitenta e quatro centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado da Classe, com remuneração mínima mensal de R\$ 80, das 02 (duas) aquela que for maior, corrigida anualmente pelo IGPM-FGV desde a data de constituição da Classe, 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 pela Classe 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\$ 3.993 (R\$ 5.626 em 2024). O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2025 é R\$ 352 (R\$ 330 em 2024).

**19 Legislação tributária**

**a. Fundo**

A Classe, 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 da Classe 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.

**Classe Única do Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo De Investimento Imobiliário de  
Responsabilidade Limitada**  
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo  
Renda Logística - FII)  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Conforme artigo 38º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/15, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, a Classe 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 da Classe.

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
  - (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 pela Classe de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe.
- (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 pela Classe. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023)

**Classe Única do Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo De Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**  
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII)  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

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 da Classe

O valor patrimonial da cota e a rentabilidade da Classe nos meses de dezembro de 2025 e 2024 foram os seguintes:

| Exercícios | Valor Patrimonial da cota no início do período | Valor Patrimonial da cota no final do período | Rentabilidade do exercício (1) | Dividend Yield (2) | Rentabilidade (1) + (2) |
|------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|-------------------------|
| 31/12/2024 | 98,0291                                        | 96,5675                                       | -1,4910%                       | 11,1925%           | 9,7015%                 |
| 31/12/2025 | 96,5675                                        | 82,8207                                       | -14,2354%                      | 7,8614%            | -6,3739%                |

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 2024 e dezembro de 2025.

## 21 Negociação das cotas

A Classe possui cotas negociadas na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo que a última negociação ocorrida no exercício de 2025 foi realizada em 30 de dezembro de 2025 com o valor de fechamento em R\$ 69,10 (R\$ 69,44 em 30 de dezembro de 2024).

| Data   | Preço de fechamento |
|--------|---------------------|
| jan/25 | 62,27               |
| fev/25 | 62,00               |
| mar/25 | 63,60               |
| abr/25 | 65,00               |
| mai/25 | 65,30               |
| jun/25 | 60,14               |
| jul/25 | 54,00               |
| ago/25 | 62,61               |
| set/25 | 66,27               |
| out/25 | 62,90               |
| nov/25 | 64,14               |

**Classe Única do Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo De Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**  
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII)  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

|        |       |
|--------|-------|
| dez/25 | 69,10 |
|--------|-------|

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 da Classe que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis da Classe.

### Risco de liquidez

Espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento na Classe 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 no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado, e possível obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir prejuízos da Classe.

### 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 a Classe 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 da Classe, 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 da Classe. Não existe garantia de que tal indenização paga aa Classe pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pela Classe.

### Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis da Classe, 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 da Classe.

### Riscos macroeconômicos gerais

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

- (a) Desaquecimento da economia;



**Classe Única do Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo De Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**  
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII)  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

- (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**

A Classe 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 da Classe, não sendo realizadas aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos, ou quaisquer outros ativos de risco.

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 da Classe, 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 da Classe**

**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**

A Classe possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 05, as quais possuem como referência (“benchmark”) o CDI (Certificado de Depósito Interfinanceiro). Adicionalmente, a Classe 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. A Classe

**Classe Única do Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo De Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**  
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII)  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras. A Classe 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**

A Classe 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 a Classe tem prazo indeterminado.

**24 Hierarquia de mensuração do valor justo**

A Classe 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 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 da Classe mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

|                                                                | 2025          |          |                |
|----------------------------------------------------------------|---------------|----------|----------------|
|                                                                | Nível 1       | Nível 2  | Nível 3        |
| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> |               |          |                |
| Cotas de fundo de investimento                                 | 11.820        | -        | -              |
| Investimentos em participações                                 | -             | -        | 106.367        |
| Propriedade de investimento                                    | -             | -        | 424.600        |
| <b>Total do ativo</b>                                          | <b>11.820</b> | <b>-</b> | <b>530.967</b> |
|                                                                |               |          |                |
|                                                                | 2024          |          |                |
|                                                                | Nível 1       | Nível 2  | Nível 3        |

**Classe Única do Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo De Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**  
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII)  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 3</b> |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Cotas de fundo de investimento                                 | 34.228         | -              | -              |
| Investimentos em participações                                 | -              | -              | 244.650        |
| Propriedade de investimento                                    | -              | -              | 403.400        |
| <b>Total do ativo</b>                                          | <b>34.228</b>  | <b>-</b>       | <b>648.050</b> |

**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 aa Classe inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio da Classe 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 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**

A Classe 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 2025 e 2024, a Classe 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 da Classe.

Durante o exercício de 2025 foram registrados no resultado o valor de R\$ 17 em taxa de administração e R\$ 3.185 de taxa de gestão, sendo R\$ 2.139 devidos à Tellus e R\$ 1.046 devidos à Rio Bravo Investimentos. O saldo a pagar está representado pelos seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

| <b>Descrição</b> | <b>2025</b> | <b>2024</b> |
|------------------|-------------|-------------|
|------------------|-------------|-------------|

**Classe Única do Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo De Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**  
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII)  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

|                       |              |              |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Taxa de administração | (7)          | -            |
| Taxa de gestão        | (281)        | (263)        |
| <b>Total</b>          | <b>(288)</b> | <b>(263)</b> |

**30 Alterações no regulamento**

A Classe publicou em 30 de junho de 2025 Instrumento Particular de Alteração do Regulamento da Classe, do qual promoveu a reformulação integral do Regulamento para fins de adaptação à Resolução CVM nº 175. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve alteração no regulamento.

**31 Demandas judiciais**

No exercício findo em 2025 de acordo com o parecer dos assessores legais da Classe, existem processos judiciais cíveis contra a Classe, com classificação como perda provável de R\$ 95 (R\$67 em 2024) e não há processos judiciais como perda possível (R\$ 704 em 2024). Os processos judiciais cíveis, em sua maioria, envolvem processos de ação renovatória dos locatários do empreendimento.

Em julho/2025, a Classe TRBL ajuizou ação de execução contra os CORREIOS para cobrança de aluguéis e IPTU referentes ao imóvel locado, inadimplidos entre dezembro/2024 e agosto/2025. A parte executada foi citada e apresentou Embargos à Execução, aos quais foi concedido efeito suspensivo, resultando na suspensão dos atos executórios até o julgamento definitivo.

a Classe apresentou impugnação aos embargos, defendendo a inexistência de inadimplemento contratual de sua parte e a continuidade da obrigação de pagamento dos aluguéis até a efetiva devolução do imóvel.

Em setembro/2025, a Classe TRBL ajuizou ação para anular a rescisão unilateral do contrato de locação promovida pelos CORREIOS e para exigir o pagamento da multa rescisória contratual. Os CORREIOS apresentaram contestação e o Juízo determinou a apresentação de réplica pela Classe TRBL, etapa atualmente pendente. O processo segue em fase inicial, aguardando o prosseguimento da instrução após manifestação da Classe.

**32 Eventos subsequentes**

Em 02 de janeiro de 2026 a Classe recebeu a penúltima parcela pela venda dos ativos de Duque de Caxias, conforme detalhado na NE nº 14. Em 26 de janeiro, foi recebido o montante de R\$ 54.800, referente à parcela final dos recebíveis dessa venda, valor este antecipado em relação ao cronograma originalmente previsto em julho de 2026. A antecipação foi realizada de forma voluntária pela parte compradora.

**Classe Única do Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo De Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**  
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII)  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de Reais - (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Cerca de 20% desta parcela estava securitizada, como lastro do CRI série 511 e por isso, em 20 de fevereiro de 2026, o % de amortização do CRI que estava previsto para pagamento em 20 de julho de 2026 foi pago em 20 de fevereiro de 2026, no valor de R\$14.682.

Em 12 de janeiro de 2026, a Classe realizou o pagamento do montante de R\$ 4.000, referente à parcela final da compra do ativo One Park, concluindo o desembolso do preço pactuado na respectiva aquisição, conforme detalhado na NE nº 10.

Em 19 de fevereiro de 2026, a Classe firmou contrato de locação não residencial referente à totalidade da área bruto locável do imóvel localizado em Contagem/MG, com prazo de 60 (sessenta) meses, condicionado ao cumprimento de determinadas condições suspensivas usuais para este tipo de operação, bem como à realização, pela Classe, de adequações no imóvel previamente estabelecidas em contrato. O início do reconhecimento das receitas de locação está previsto para ocorrer a partir de maio de 2026.