

Fundo de
Investimento
Imobiliário
Tellus Rio Bravo Renda
Logística - FII

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

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2023**

Conteúdo

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



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística – FII (“Fundo”), administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística – FII em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principal assunto de auditoria

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

Valor justo das propriedades para investimento do Fundo

Veja nota explicativa nº 8

Principal assunto de auditoria	Como a auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimentos, no montante de R\$ 456.900 mil, correspondente a 72,88% do patrimônio líquido do Fundo, mensurados e registrados pelo valor justo com base no método de fluxo de caixa descontado, preparados por consultores externos, de acordo com a estrutura de governança do Fundo, e que envolvem diversas premissas e elevado grau de julgamento. Devido ao fato da determinação do valor justo dessas propriedades para investimentos estarem sujeitas a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none">• com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse estudo, tais como: receitas e despesas projetadas, taxas de desconto e de capitalização;• com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal estudo e a metodologia aplicada;• avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimentos, assim como suas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício de 31 de dezembro de 2023.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 29 de março de 2024

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



Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP281835/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII

CNPJ: 16.671.412/0001-93

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2023	% PL	2022	% PL	Passivo	Nota	2023	% PL	2022	% PL
Circulante		32.927	2,22%	13.887	2,21%	Circulante		75.942	12,11%	51.901	8,29%
Caixa e equivalentes de caixa	4	25.709	4,10%	6.100	0,97%	Taxa de administração a pagar	16	434	0,07%	410	0,07%
Contas a Receber de Aluguéis	5	6.765	1,08%	6.540	1,04%	Fornecedores de materiais e serviços		454	0,07%	80	0,01%
Impostos a recuperar		1	0,00%	10	0,00%	Obrigações fiscais e previdenciárias		24	0,00%	26	0,00%
Outros valores a receber	6	343	0,05%	1.154	0,18%	Distribuição de resultados a pagar	13	4.641	0,74%	5.281	0,84%
Valores a Apropriar		109	0,02%	83	0,01%	Obrigações por aquisição de imóveis	10	41.640	6,64%	39.177	6,26%
						Obrigações por securitizações de recebíveis	11	9.063	1,45%	6.600	1,05%
Não Circulante		846.705	135,06%	831.740	113,57%	Adiantamento de clientes		19	0,00%	-	0,00%
Outros valores a receber	6	32.609	5,20%	29.744	4,75%	Gastos com emissão de cotas a pagar		-	0,00%	109	0,02%
Adiantamentos para futura integralização de cotas		6.736	1,07%	6.523	1,04%	Adiantamento para futura integralização de cotas	12.b	19.341	3,09%	-	0,00%
						Outros passivos		326	0,05%	218	0,03%
Investimento		807.360	128,79%	795.473	108,82%	Não Circulante		176.789	28,20%	167.846	26,82%
Participações societárias		244.650	39,03%	231.665	37,01%	Obrigações por securitizações de recebíveis	11	176.789	28,20%	167.846	26,82%
Participações em ações/cotas	7	244.650	39,03%	231.665	37,01%						
Propriedades para Investimento		456.900	72,88%	449.400	71,80%	Patrimônio Líquido	12	626.901	100,00%	625.880	100,00%
Imóveis Acabados	8.a	456.900	72,88%	449.400	71,80%	Cotas Integralizadas		587.047	93,64%	587.579	93,88%
						Resultados acumulados		39.854	6,36%	38.301	6,12%
Intangível		105.810	16,88%	114.408	18,28%						
Direitos de usufruto sobre bens inóveis	9	105.810	16,88%	114.408	18,28%						
Total do Ativo		879.632	140,31%	845.627	135,11%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		879.632	140,31%	845.627	135,11%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística

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 2023 e 2022

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

	Nota	2022	2022
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	5	80.249	71.858
Despesas com manutenção e conservação		(128)	-
Outras receitas com propriedades para investimento		344	111
Outras despesas com propriedades para investimento	14	(11.243)	(11.288)
Despesas com atualização/emissão de CCI	11	(22.600)	(14.945)
Ajuste a Valor Justo	8.b	6.440	2.446
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		53.062	48.182
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		53.062	48.182
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Ajuste a valor justo		-	(299)
Resultado líquido de venda de ativos financeiros		-	87
Ajuste a valor patrimonial	7	12.985	(1.668)
Resultado Líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		12.985	(1.880)
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		66.047	46.302
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	15	1.339	2.345
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	16	(5.094)	(4.883)
Despesa administrativas		(92)	(182)
Despesas com serviços de terceiros		(800)	(844)
Despesas tributárias		(182)	(280)
Lucro Líquido do exercício		61.218	42.458
Quantidade de cotas em circulação		6.395.050	6.395.050
Lucro Líquido por cota - R\$		9,57	6,64

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística

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 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021		587.021	35.913	622.934
Resultado do exercício		-	42.458	42.458
Reversão parcial de ajuste valor justo	9	-	19.404	19.404
Distribuição de resultado no exercício	13		(59.474)	(59.474)
Devolução de gastos com colocação de cotas	12.c	558	-	558
Saldos em 31 de dezembro de 2022		587.579	38.301	625.880
Resultado do exercício		-	61.218	61.218
Distribuição de resultado no exercício	13	-	(59.665)	(59.665)
Gastos com colocação de cotas	12.c	(532)	-	(532)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		587.047	39.854	626.901

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística

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 2023 e 2022

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

	Nota	2023	2022
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		80.043	70.828
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		946	763
Pagamento de outras despesas administrativas		(118)	(241)
Pagamento de materiais e serviços de manutenção		(128)	-
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(794)	(832)
Outros recebimentos (pagamentos) com propriedades para investimento		(98)	(989)
Pagamento de despesas tributárias		(182)	(295)
Pagamento de taxas condominiais		(1.414)	(2.702)
Pagamento de Taxa de Administração		(5.069)	(4.857)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		17	(48)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		73.203	61.627
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimenmto			
Custos com melhorias em imóveis		(1.066)	(23.350)
Pagamento de aquisições de propriedades para investimentos		-	(25.081)
Aquisição de direitos sobre bens imóveis		-	(120.461)
Recebimento de custos de participações societárias vendidas		-	5.379
Pagamento com atualização de CCI/Cessão		(11.194)	(500)
Pagamento de adiantamentos para futura integralização de cotas		(213)	(6.523)
Caixa Líquido das Atividades de Investimentos		(12.473)	(170.536)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Recebimento (Pagamento) de gastos com colocação de cotas		(157)	558
Recebimento por securitizações de recebíveis		-	155.833
Adiantamento para integralização de cotas		19.341	-
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	13	(60.305)	(59.090)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		(41.121)	97.301
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		19.609	(11.608)
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	4	6.100	17.708
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício	4	25.709	6.100

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

I Contexto operacional

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

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

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

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

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

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores, via código TRBL11.

2 Base de preparação das demonstrações financeiras

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

entraram em vigor em outubro de 2023, com o prazo limite de 30 de junho de 2025 para regularização.

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

a. Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 tiveram sua emissão e publicação aprovadas e autorizadas pela Administração em 29 de março de 2024 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 financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimento que estão mensuradas pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

c. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

d. Uso de estimativas e julgamentos

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

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

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

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

3 Resumo das principais políticas contábeis

a. Caixa e equivalentes de caixa

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

b. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundos

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

c. Ativos financeiros imobiliários

De aluguéis

Estão registrados pelo valor correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis. A análise de constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa é realizada com base nos riscos na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir eventuais perdas. A provisão de ajuste ao valor de realização é realizada com clientes inadimplentes acima de 90 dias.

d. Propriedades para investimento

(i) Imóveis acabados

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

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

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

Custos subsequentes

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

(ii) Intangíveis

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

Um ativo intangível é reconhecido no balanço patrimonial quando é provável que os benefícios econômicos futuros associados a ele fluirão para o Fundo e seu custo puder ser mensurado de forma confiável.

e. Participações em ações ou cotas

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

Os investimentos em participações são inicialmente classificados como ativo financeiro mantido para negociação, investimento mantido até o vencimento, ou investimento avaliado pelo valor justo através do resultado.

Após a classificação inicial, os investimentos são mensurados ao custo ou pelo valor justo, dependendo da classificação, e ajustados periodicamente ao valor justo.

f. Outros ativos e passivos

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

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

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

g. Receita de aluguéis

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

h. Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

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

i. Lucro por cota

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

j. Partes Relacionadas

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

a. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- 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.
- Mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes: O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros e quando os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

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

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

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

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

Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e 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.

k. Provisões de ativos e passivos contingentes

i. Ativos contingentes

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

ii. Passivos contingentes

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

4 Caixas e equivalentes de caixa

Descrição	2023	2022
Depósitos bancários à vista	64	5
Cotas de fundos de Investimento (a)	25.645	6.095
Total	25.709	6.100

O montante de R\$ 64 em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 5 em 2022) está representado por depósitos à vista em instituições Financeiras.

(a) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, de liquidez imediata, estão representadas por:

Descrição	2023	2022
Aplicação Itaú Soberano RF Simples	25.645	6.095
Total	25.645	6.095

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 848 (R\$ 1.060 em 2022).

5 Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas, cujos saldos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 são os seguir:

Descrição	2023	2022
Aluguéis a receber	6.765	6.540
Total	6.765	6.540

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

Fundo de Investimento Imobiliário
Tellus Rio Bravo Renda Logística
 Demonstrações financeiras em
 31 de dezembro de 2023 e 2022

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 80.249 (R\$ 71.858 em 2022).

6 Outros valores a receber

Descrição	2023	2022
Outros valores a receber	94	97
Reembolso Obra Expansão One Park (a)	-	810
Condomínio a recuperar One Park	249	247
Opea Securitizadora CRI 510 e 511 - Fundo Reserva (b)	4.535	4.087
Opea Securitizadora CRI 510 e 511 - Fundo Despesas (b)	34	80
Votorantim Asset - conta Escrow Prime (c)	28.040	25.577
Total	32.952	30.898
Curto prazo	343	1.154
Longo prazo	32.609	29.744

- a) Conforme o 1º termo aditivo de contrato de locação assinado com a Braskem, o locatário irá reembolsar o Fundo o montante de R\$ 3.240 referente à obra de expansão do empreendimento One Park, em 48 parcelas mensais no valor de R\$ 67, com o primeiro vencimento em maio de 2020. Em 31 de dezembro de 2023 o saldo de 12 parcelas restantes foi devidamente quitado (R\$ 810 em 2022).
- b) Conforme item 6.3 da cláusula 6º do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, o Fundo obriga-se a constituir fundo de reserva na Conta do Patrimônio Separado, com a retenção do valor correspondente às parcelas mensais dos CRI referente ao 25º (vigésimo quinto) e 26º (vigésimo sexto) mês, conforme indicado no Termo e Securitização.
- c) Conforme mencionado no item 3.2.4.1. do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, o Fundo realizou a retenção de duas parcelas no montante total de R\$ 24.016 referente a possibilidade de execução das multas supostamente devidas pela Votorantim. Este valor foi depositado numa conta Escrow com remuneração do saldo da conta em 90% do CDI e somente serão liberados à Vendedora após a devida comprovação do encerramento definitivo ou da solução de tais demandas.

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo da conta Escrow Prime é de R\$ 28.040.

7 Participações em ações/cotas

Adiantamento para futura integralização de capital na 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.

Fundo de Investimento Imobiliário
Tellus Rio Bravo Renda Logística
 Demonstrações financeiras em
 31 de dezembro de 2023 e 2022

Movimentação no exercício:

	Quantidade de Cotas	2023	2022
Integralização de cotas ao valor de R\$ 1,00 Cada uma	233.333.333	231.665	233.333
Ajuste a valor patrimonial		12.985	(1.668)
		244.650	231.665

8 Propriedades para investimento

a. Relação dos imóveis - Acabados

	Item Descrição	2023	2022
	Imóvel: Multimodal - BRF Endereço: Avenida Oi, 03, 200 - Jardim Gramacho Cidade: Duque de Caxias - RJ		
1	Metragem: Área terreno: 64.654,63m ²	147.900	148.300
	Imóvel: Pátio – BRF Endereço: Av. SN2 - 200. Quadra G Lote 01 Cidade: Duque de Caxias - RJ		
2	Metragem: Área terreno: 52.040,27 m ²	46.400	45.500
	Imóvel: One Park Endereço: Rodovia Índio Tibiriça, n° 6.000 Cidade: Ribeirão Pires/SP		
3	Metragem: Área terreno: 513.580,65m ²	195.200	191.900
	Imóvel: GSK Endereço: Rua Professor João Cavaleiro Salem, n° 1.077 – Bonsucesso Cidade: Guarulhos/SP		
4	Metragem: Área terreno: 70.872,01 m ²	67.400	63.700
	Total	456.900	449.400

Fundo de Investimento Imobiliário
Tellus Rio Bravo Renda Logística
 Demonstrações financeiras em
 31 de dezembro de 2023 e 2022

b. Movimentação

Descrição	2023	2022
Saldo inicial em 1º de janeiro	449.400	754.704
Baixa	-	(331.100)
Benfeitorias	1.060	23.350
Ajuste a Valor Justo	6.440	2.446
Saldo final em 31 de dezembro	456.900	449.400

No exercício de 2022 o Fundo agregou custos adicionais aos imóveis mencionados nos itens “a” e “b” abaixo e desfez a aquisição do imóvel como mencionado no item “c” abaixo:

	R\$ mil
a) Custos adicionais incorridos no exercício ao imóvel do One Park - Rodovia Índia Tibiriçá, 6000 - Ribeirão Pires - SP	2.016
b) Custos adicionais incorridos no exercício ao imóvel do Galpão e Conjunto de Escritórios - Guarulhos - GSK - Rua Professor João Cavaleiro Salem, 1.077 – Bonsucesso - SP	21.334
c) Reversão da aquisição Prédio Correios - Contagem - MG, conforme mencionado na nota 9.	(331.100)
	<u>(307.750)</u>

c. Método de determinação do valor justo

A Colliers International do Brasil, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, com marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base dezembro de 2023 (novembro de 2022).

A metodologia utilizada para a avaliação do valor justo das propriedades para investimento em 2023 e 2022 foi a seguinte:

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

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

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

(a) Receitas Operacionais Projetadas: baseado nos valores de aluguéis dos contratos vigentes e, considerando a probabilidade de renovação destes contratos entre 75% e 90%. 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 2023 e 2022), comissão de venda em 2% (2% em 2022), gestão de locação em 1% do valor locativo mensal e fundo de reposição do ativo em 1% e 2% (1% em 2022).

(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 7,50% a 9,25% (7,25% e 9,00% em 2022).

(d) taxa de desconto: taxa utilizada para mensurar o custo de oportunidade para o investidor. As taxas utilizadas variaram entre 8,0% e 10,0% a.a. (8,75% a 9,75% em 2022).

9 Direitos de usufruto sobre bens imóveis

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário
Tellus Rio Bravo Renda Logística
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2023 e 2022

Em 19 de abril de 2022 houve o 1º aditivo ao compromisso de compra e venda acima mencionado, para prever a aquisição, pelo Fundo, tão somente do usufruto do imóvel pelo prazo de 14 (quatorze) anos, pelo preço certo e ajustado de R\$ 166.667, sendo que a nua propriedade do imóvel será adquirida pela Renda Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda., pelo preço certo e ajustado de R\$ 233.333. Para esse fim, e considerando que parte do preço de aquisição do imóvel já foi pago pelo Fundo, este realizou aumento de capital na Renda Logística Ltda., incluindo os direitos aquisitivos da nua propriedade do imóvel correspondentes ao valor de R\$ 103.333, já pago previamente à vendedora.

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

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

O saldo de Direitos de Usufruto em 31 de dezembro de 2023 era de R\$ 105.810 (R\$ 114.408 em dezembro de 2022).

10 Obrigações com aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2023 o saldo a pagar referente às obrigações por aquisição de imóveis pode ser assim demonstrado:

Descrição	2023	2022
Obrigações por aquisição imóveis de renda - One Park (*)	13.600	13.600
Obrigações por aquisição imóveis de renda - Votorantim (**)	28.040	25.577
Total	41.640	39.177

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

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.

Fundo de Investimento Imobiliário
Tellus Rio Bravo Renda Logística
 Demonstrações financeiras em
 31 de dezembro de 2023 e 2022

(**) O valor de R\$28.400 refere-se ao saldo atualizado da garantia de contingência judicial diante da possibilidade de execução de multas supostamente devidas pela Vendedora, no âmbito do pleito da Locatária no valor total de R\$24.016 (valor original), conforme previsto na cláusula 3.2.4.1 do Compromisso de compra e Venda assinado em 19 de abril de 2022 na aquisição do ativo de Contagem/MG.

II Obrigações por securitizações de recebíveis

Conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças assinado com a Opea Securitizadora S.A. em 05 de abril de 2022, o Fundo cedeu os créditos imobiliários decorrente de contrato de locação do imóvel de Contagem - MG, que lastrearam a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da série nº 510 e da série nº 511.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 houve o reconhecimento de R\$ 6.038 de variação monetária passiva (R\$ 3.822 em 2022) e R\$ 5.368 de juros (R\$ 10.624 em 2022), finalizando com o saldo de R\$ 185.852 (R\$ 174.446 em 2022), sendo R\$ 9.063 a curto prazo (R\$ 6.600 em 2022) e R\$ 176.789 a longo prazo (R\$ 167.846 em 2022).

Segue abaixo a relação das despesas com securitização:

Descrição	2023	2022
Variação monetária passiva	6.038	3.822
Custos com emissão		60
Juros de mora	16.411	10.623
Despesas com securitização	151	440
Total	22.600	14.945

12 Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2023 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 626.901 (R\$ 625.880 em 2022), sendo composto por:

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2023 está representado por 6.395.050 cotas (6.395.050 em 2022) subscritas e integralizadas no total de R\$ 607.021 (R\$ 607.021 em 2022).

b. Série de cotas emitidas do Fundo

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Total (R\$ mil)
1ª emissão	1.438.853	143.885
2ª emissão	1.472.754	126.657
3ª emissão	511.365	46.825
4ª emissão	1.347.128	129.499
5ª emissão	1.624.950	160.155
	6.395.050	607.021

Em 27 de outubro de 2023 o Fundo iniciou a sua 6ª emissão através de Oferta Pública de Distribuição Primária. A oferta segue no rito de registro automático na CVM sob o n.º CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/183. Conforme comunicado ao mercado divulgado pela Administradora em 28 de dezembro de 2023, o Fundo já fez a primeira liquidação no volume de R\$ 19.338. O total captado até 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 19.341. O prazo limite para divulgação do encerramento da oferta é 20 de abril de 2024.

c. Gastos com colocação de cotas

Estão registrados como redução do patrimônio líquido os gastos incorridos diretamente na emissão de 6.395.050 cotas no montante de R\$ 20.000, 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 ágio ou deságio na emissão das cotas, despesas financeiras, custos internos administrativos ou custos de carregamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, ocorreu gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 532 referente a 6ª emissão de cotas. Não houve gastos com colocação de cotas no exercício de 2022.

d. Emissão, resgate e amortização de cotas

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

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

13 Política de distribuição de resultados

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

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário
Tellus Rio Bravo Renda Logística
 Demonstrações financeiras em
 31 de dezembro de 2023 e 2022

a. Base de cálculo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2023	2022
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	101.357	76.847
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(40.139)	(34.389)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	61.218	42.458
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(26.440)	(8.455)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	20.535	22.085
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	6.797	5.675
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(504)	(609)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	61.606	61.155
Resultado mínimo a distribuir (95%)	58.525	58.097
	2023	2022
Lucro distribuído no exercício	59.665	59.474
Saldo de lucros a pagar	5.281	4.897
Pagamento de rendimentos	(60.305)	(59.090)
Distribuições de resultados e amortização de cotas a pagar	4.641	5.281
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	96,85%	97,25%

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

Fundo de Investimento Imobiliário
Tellus Rio Bravo Renda Logística
 Demonstrações financeiras em
 31 de dezembro de 2023 e 2022

14 Outras despesas com propriedades para investimento

Descrição	2023	2022
Amortizações (*)	(8.598)	(6.054)
Comissões sobre locações	(419)	(328)
Despesas com IPTU	(62)	(457)
Despesas de condomínio	(1.412)	(2.620)
Energia elétrica	-	(1)
Seguros	(410)	(247)
Serviços de Terceiros	(153)	(20)
Taxa de Administração alugueis	(13)	-
Honorários Advocatícios	(176)	-
Variação Monetária Passiva	-	(1.561)
Total	(11.243)	(11.288)

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

15 Receita financeira líquida

Descrição	2023	2022
Rendimento de aplicação financeira	848	1.060
Rendimento de fundos de investimentos imobiliários	491	223
Descontos recebidos	-	1.062
Total	1.339	2.345

16 Taxa de administração

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

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

A despesa no exercício com taxa de administração no exercício foi de R\$ 5.094 (R\$ 4.883 em 2022). O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2023 é R\$ 434 (R\$ 410 em 2022).

17 Legislação tributária

a. Fundo

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

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

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário
Tellus Rio Bravo Renda Logística
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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

18 Rentabilidade do fundo

O patrimônio líquido médio, a quantidade de cotas, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do fundo, são demonstrados como segue:

Semestres	PL		Distribuição do semestre	Rentabilidade patrimonial		Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
	inicial	PL final		(1)	(2)		
1º Semestre/2022	622.933	635.886	29.161	2,08%	4,68%	6,76%	
2º Semestre/2022	635.886	625.881	30.313	-1,57%	4,77%	3,19%	
1º Semestre/2023	625.881	613.158	31.848	-2,03%	5,09%	3,06%	
2º Semestre/2023	613.158	626.901	27.818	2,24%	4,54%	6,78%	

Obtido pelo percentual do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial.

- (1) Obtido “Dividend Yield” pelo percentual da distribuição do semestre sobre o patrimônio líquido inicial.
- (2) A rentabilidade foi obtida pela soma dos itens (1) e (2).

O Fundo apresentou o valor de R\$ 98,03 de cota patrimonial em 31 de dezembro de 2023 (R\$97,87 em dezembro de 2022).

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

19 Negociação das cotas

O Fundo possui cotas negociadas na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo que a última negociação ocorrida no exercício de 2023 foi realizada em 30 de dezembro de 2023 com o valor de fechamento em R\$ 97,70 (R\$ 95,19 em 30 de dezembro de 2022).

Data	Preço de fechamento
jan/23	92,43
fev/23	89,92
mar/23	89,00
abr/23	93,99
mai/23	95,40
jun/23	97,00
jul/23	98,98
ago/23	101,20
set/23	99,08
out/23	98,60
nov/23	97,21
dez/23	97,70

- (i) Fonte: B3. Valores base na última negociação de cada mês.

20 Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

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

Risco de liquidez

Espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado, e possível obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir prejuízos do Fundo.

Riscos tributários

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

Risco de desapropriação

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

Risco de sinistro

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

Riscos macroeconômicos gerais

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

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

21 Instrumentos financeiros

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

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

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

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

Riscos do fundo

a. Risco de mercado

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

b. Risco de taxa de juros

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

c. Risco de crédito e de aplicação dos recursos

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

d. Risco de liquidez

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

22 Hierarquia de mensuração do valor justo

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

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

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

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

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

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

	2022		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento	6.095	-	-
Investimentos em participações	-	-	231.665
Propriedade de investimento	-	-	449.400
Total do ativo	6.095	-	681.065

23 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.

24 Divulgação de informações

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

25 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.

26 Seguros

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

27 Transações com partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários de Fundos administrados e geridos pela Instituição Administradora/Gestora/Parte a elas relacionada do Fundo.

Durante o exercício de 2023 foram registrados no resultado o valor de R\$ 93 em taxa de administração e R\$ 4.063 de taxa de gestão devidos à Rio Bravo Investimentos. O saldo a pagar está representado pelos seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

Descrição	2023	2022
Taxa de administração	(12)	(12)
Taxa de gestão	(346)	(329)
Total	(358)	(341)

28 Alterações no regulamento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não houve alteração no regulamento do Fundo.

29 Demandas judiciais

No exercício findo em 2023 de acordo com o parecer dos assessores legais do Fundo, existem processos judiciais cíveis contra o Fundo SDI Logística, com classificação como perda possível no montante de R\$ 1.332 (R\$ 230 em 2022). Os processos judiciais cíveis, em sua maioria, envolvem processos de ação renovatória dos locatários do empreendimento.

30 Eventos subsequentes

Em 12 de janeiro de 2024 o Fundo divulgou através de Fato Relevante a celebração de Memorando de Entendimentos não vinculante para potencial aquisição de dois imóveis, sendo um deles localizado no estado da Bahia e o outro no estado de São Paulo. O Valor da potencial transação é de R\$133.106 e a conclusão dependerá do cumprimento de condições precedentes, incluindo, mas não se limitando, à renúncia de direito de preferência dos locatários e negociação e celebração de documentos definitivos de compra e venda.

Em 26 de janeiro de 2024, O fundo recebeu o sinal da alienação dos imóveis denominado BRF e Multimodal, ambo da cidade de Duque de Caxias/RJ, entre o Fundo e Emergent Cold Rio Hodings Ltda pelo valor total de R\$44.280. O valor total da venda foi de R\$ 246.000 e o saldo remanescente será recebido em parcelas semestrais.