

TELLUS DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.200.701/0001-11

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e relatório do auditor independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
("Administradora do Fundo")
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022, 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 Imobiliários.

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.

Principais assuntos 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras", incluindo aquelas em relação a esses

principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Avaliação de ações de companhia de capital fechado

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de investimento em ações de companhia de capital fechado, mensuradas pela equivalência patrimonial, totalizava R\$ 56.508 mil, representando 116,08% do total do patrimônio líquido do Fundo. Tais investimentos são registrados contabilmente por equivalência patrimonial, calculada pela Administradora do Fundo com base nas informações contábeis mais recentes das referidas companhias em função do percentual de participação do Fundo sobre o valor do patrimônio líquido. A Administradora do Fundo realiza a avaliação desses investimentos ao menos uma vez ao ano.

Consideramos o processo de determinação da equivalência patrimonial do investimento em companhias de capital fechado, dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre os investimentos em companhias sem negociação em bolsa de valores na nota explicativa nº 8.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o recálculo da equivalência patrimonial dos investimentos com base na participação do Fundo nas companhias investidas. Verificamos também a exatidão das informações contábeis auditadas das companhias utilizadas no cálculo e avaliamos a suficiência dos procedimentos de auditoria realizados nas companhias investidas.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a determinação da equivalência patrimonial do investimento em companhias sem negociação em bolsa de valores, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 10 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório, em 31 de março de 2022, com uma opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos 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 Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor 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 detecta 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 obtivemos 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.
- Obtivemos 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 a Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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 identificadas durante nossos trabalhos.



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, 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, 13 de abril de 2023.

Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Gilberto Bizerra De Souza
Contador CRC-RJ076328/O

Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 36.200.701/0001-11**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Balanço patrimonial**Em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2022	% PL	31/12/2021	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	6	-	0,00%	3	0,03%
Disponibilidades		13.949	28,65%	449	4,62%
Cotas de fundos de renda fixa		1.628	3,34%	788	8,11%
Outros valores a receber	7	<u>15.577</u>	<u>31,99%</u>	<u>1.240</u>	<u>12,76%</u>
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
De natureza imobiliária		56.508	116,08%	20.002	205,80%
Ações de companhias fechadas	8	<u>56.508</u>	<u>116,08%</u>	<u>20.002</u>	<u>205,80%</u>
Total do ativo		<u><u>72.085</u></u>	<u><u>148,07%</u></u>	<u><u>21.242</u></u>	<u><u>218,56%</u></u>
Passivo					
Circulante					
Taxa de administração e gestão	9	7	0,01%	3	0,03%
Auditoria e custódia		38	0,08%	18	0,19%
Capital a integralizar em ações de companhias fechadas	8	<u>23.358</u>	<u>47,98%</u>	<u>11.502</u>	<u>118,34%</u>
		<u>23.403</u>	<u>48,07%</u>	<u>11.523</u>	<u>118,56%</u>
Total do passivo		<u><u>23.403</u></u>	<u><u>48,07%</u></u>	<u><u>11.523</u></u>	<u><u>118,56%</u></u>
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	11	46.976	96,50%	9.875	101,60%
Lucros (prejuízos) acumulados		1.706	3,50%	(156)	-1,60%
Total do patrimônio líquido	11	<u><u>48.682</u></u>	<u><u>100,00%</u></u>	<u><u>9.719</u></u>	<u><u>100,00%</u></u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u><u>72.085</u></u>	<u><u>148,07%</u></u>	<u><u>21.242</u></u>	<u><u>218,56%</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 36.200.701/0001-11**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração do resultado**Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021**

(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	Nota	31/12/2022	08/07/2021 a 31/12/2021
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultado com equivalência patrimonial de ações de companhias fechadas	8	1.506	-
		1.506	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		1.506	-
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundos de renda fixa	6	667	74
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	13	(150)	(17)
		517	57
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria		(1)	(160)
Despesas de auditoria e custódia	13	(62)	(19)
Despesas de emolumentos e cartórios	13	(20)	-
Taxa de administração e gestão	9 e 13	(60)	(17)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(5)	(1)
Outras receitas (despesas) operacionais	13	(13)	(16)
		(161)	(213)
Lucro líquido do exercício/período		1.862	(156)
Quantidade de cotas em circulação		469.760	98.747
Lucro por cota - R\$		3,96	(1,58)
Valor patrimonial da cota - R\$		103,63	98,43

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 36.200.701/0001-11**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido**Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021**

(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
<u>Saldos em 8 de julho de 2021</u>		-	-	-
Cotas integralizadas	11	9.875	-	9.875
Resultado do período		-	(156)	(156)
<u>Saldos em 31 de dezembro de 2021</u>		9.875	(156)	9.719
Cotas integralizadas	11	37.101	-	37.101
Resultado do exercício		-	1.862	1.862
<u>Saldos em 31 de dezembro de 2022</u>		46.976	1.706	48.682

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 36.200.701/0001-11**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto)**Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021**

(Em milhares de reais)

	31/12/2022	08/07/2021 a 31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de despesas de consultoria	(1)	(160)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(56)	(14)
Pagamento de emolumentos e cartórios	(20)	
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(42)	(1)
Pagamento de despesas Anbima	(2)	(16)
Rendimento de renda fixa	667	74
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(5)	(1)
Credores diversos	(852)	(789)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(150)	(17)
Caixa líquido das atividades operacionais	(461)	(924)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de ações de companhias fechadas	(23.144)	(8.500)
Caixa líquido das atividades de investimento	(23.144)	(8.500)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	37.101	9.875
Caixa líquido das atividades de financiamento	37.101	9.875
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	13.497	452
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período	452	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	13.949	452

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.200.701/0001-11

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário regido pela instrução CVM nº 472/08 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 13 de janeiro de 2020 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 8 de julho de 2021.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração 8 (oito) anos, continuando até o oitavo aniversário, podendo referido período ser prorrogado por até 2 (dois) anos adicionais, e tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento do Fundo, preponderantemente, por meio de investimentos imobiliários de médio e longo prazo, consistentes: (i) na aquisição dos ativos alvo para reforma, construção e/ou desenvolvimento e posterior alienação, possibilitada, ainda, a sua locação ou arrendamento; e (ii) no investimento em outros ativos. Os ganhos almejados podem ser decorrentes de (i) alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido em seu regulamento, pela lei e disposições da CVM; (ii) exploração dos ativos alvo do fundo; e (iii) valorização dos outros ativos do Fundo.

Os ativos alvos adquiridos pelo Fundo, conforme instruções do Gestor, devem, no mínimo, observar os seguintes critérios de elegibilidade, no momento da decisão pela realização dos investimentos, para fins de aplicação de recursos, direta ou indiretamente:

- (i) os ativos alvos devem ser localizados exclusivamente no estado de São Paulo; e
- (ii) os ativos alvos não podem estar situados em área que vede a realização de atividades relacionadas a empreendimentos logísticos e/ou industriais.

Com relação aos ativos alvo referentes a participações em Ações de Companhias Fechadas e/ou cotas de fundos de investimento, os seguintes critérios de elegibilidade devem ser observados pelo Gestor no momento da decisão pela realização dos investimentos:

- (i) os Empreendimentos Imobiliários investidos pelos ativos alvos, direta ou indiretamente, devem ser localizados exclusivamente no estado de São Paulo;
- (ii) os Empreendimentos Imobiliários investidos, direta ou indiretamente, pelos ativos alvos não podem estar situados em área que vede a realização de atividades relacionadas a empreendimentos logísticos e/ou industriais;
- (iii) em caso de investimento inferior a 100% em referidos ativos alvos, desde que este não prejudique a estratégia de venda:

- a) a participação do Fundo nos ativos alvos deve assegurar ao Fundo a ingerência sobre a administração dos ativos alvos e Empreendimentos Imobiliários, por meio de

Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.200.701/0001-11

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

participação na celebração de acordos de acionistas e/ou cotistas, de forma que o Fundo possa, ainda que em conjunto com demais sócios/quotistas, tomar as decisões com efetiva influência com relação aos ativos alvos e Empreendimentos Imobiliários, bem como a correlata participação nos lucros; e

- b) o(s) terceiro(s) titular(es) da participação remanescente nos Ativos Alvo e Empreendimentos Imobiliários devem atestar a sua solvência, por meio do envio de certidões negativas dos Distribuidores de Falências e Processos de Recuperação da Justiça Estadual.

Os serviços de administração, tesouraria, escrituração são prestados pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administrador"). Já o serviço de gestão é prestado pela Tellus Investimentos e Consultoria Ltda. ("Gestor").

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 4.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da Lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que são necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O Administrador do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

O Fundo é listado na B3 sob o código TELD11, porém, as suas cotas não são negociadas.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, (CVM 516), e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 13 de abril de 2023.

Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.200.701/0001-11

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2. 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, 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, nas seguintes categorias:

Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.200.701/0001-11

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- 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.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- 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 e passivos 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

Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.200.701/0001-11

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

3.3. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no

Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.200.701/0001-11

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

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

3.4. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.5. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") com liquidez inferior a 90 dias.

3.6. Ações de companhia fechada

As ações de companhia fechada são contabilizadas pelo respectivo valor justo de aquisição, considerando-se o patrimônio líquido das companhias investidas à data de encerramento do exercício social. Quando aplicável, o patrimônio líquido contábil das companhias investidas é ajustado para refletir o valor justo das propriedades de investimento detidas por cada entidade considerando como tal o valor de aquisição da participação do Fundo, levando em consideração o estágio de conclusão da obra de cada um dos empreendimentos de cada investida.

3.7. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.200.701/0001-11

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

I. Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.8. Lucro por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

4. Riscos associados ao Fundo

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação que podem gerar depreciação dos Ativos e perdas para os cotistas e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de sua própria situação financeira e de seus objetivos de investimento, todas as informações disponíveis no regulamento do Fundo, no Formulário de Informações Complementares e, em particular, avaliar os fatores de risco descritos a seguir:

(i) Riscos relacionados a política governamental: o Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo.

Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.200.701/0001-11

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(ii) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos: variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, e/ou Administrador, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) qualquer dano ou prejuízo aos cotistas resultante de tais eventos.

(iii) Risco de acontecimentos e percepção de risco em outros países: o mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas, bem como determinados Ativos Alvo e Outros Ativos, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos Ativos Alvo e Outros Ativos detidos pelo Fundo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos cotistas.

(iv) Riscos de liquidez: os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Esse risco de liquidez fica mais evidente no Fundo por se tratar de um fundo de investimento imobiliário de desenvolvimento para venda, que tem seu Período de Investimento e Período de Desinvestimento, características que agravam a pouca liquidez dado o prazo de maturação do Fundo para que este passe a ter receita e lucro. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(v) Risco proveniente do uso de derivativos: a contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no regulamento do Fundo, poderá

Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.200.701/0001-11

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das cotas.

(vi) Risco de novas emissões sem prévia autorização: o Fundo irá utilizar os recursos captados para adquirir os Ativos Imobiliários e desenvolver ou reformar, conforme o caso, Empreendimentos Imobiliários destinados, principalmente, à venda para terceiros. Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, especialmente relacionados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao Capital Autorizado com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Neste caso, os cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

(vii) Risco relativo a novas emissões de Cotas e diluição de participação: no caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas cotas depende do interesse e da disponibilidade de recursos por parte do cotista. Caso seja realizada uma nova emissão de cotas sem direito de preferência ou o cotista não tenha interesse e/ou disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação no capital do Fundo e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

(viii) Risco relativo à concentração de participação: conforme dispõe no regulamento do Fundo, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser detidas por um único cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a deter parcela substancial das cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

(ix) Risco relativo à rentabilidade do Fundo: o investimento nas cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá preponderantemente da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Alvo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das cotas. Adicionalmente, o Fundo visa a valorização de suas cotas preponderantemente por meio da alienação, durante o Período de Desinvestimento, de Ativos Alvo que gerem ganho de capital, podendo, portanto, ficar

Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.200.701/0001-11

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

longos períodos sem qualquer distribuição de recursos aos cotistas. Mesmo quando da alienação dos Ativos Alvo, não há qualquer garantia de que o Fundo terá rentabilidade para distribuir a seus cotistas.

(x) Propriedade das cotas e não dos ativos alvo: a propriedade das cotas não confere aos cotistas, propriedades diretas sobre os Ativos Alvo. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas. Desta forma, o cotista não terá qualquer direito aos Ativos do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais Ativos.

(xi) Risco de pulverização: caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

(xii) Riscos do prazo: os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, tendo em vista principalmente o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, e a sua baixa liquidez. Neste mesmo sentido, os Outros Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da apuração de seu valor justo, de modo que o ajuste no valor dos Ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido pela quantidade de cotas emitidas até então, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento mediante alienação das cotas.

(xiii) Riscos jurídicos: toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, conforme a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes, bem como em decorrência de eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis, poderá haver perdas, parcial ou total, por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(xiv) Risco de potencial conflito de interesses: os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o representante de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da

Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.200.701/0001-11

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Instrução CVM nº 472. Quando da formalização de sua adesão ao regulamento, os cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador: (i) o Gestor, para prestação dos serviços de gestão do Fundo e (ii) as instituições intermediárias, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo. Os Ativos Imobiliários serão indicados pelo Gestor ao Administrador do Fundo, onde serão desenvolvidos os Empreendimentos Imobiliários. Pode haver Ativos Imobiliários que sejam de propriedade direta ou indireta de pessoas ligadas ao Gestor ou ao Administrador, bem como prestadores de serviços no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários que sejam pessoas ligadas. Deste modo, é possível que as situações acima previstas venham a se concretizar e caracterizarão conflito de interesses efetivo ou potencial, o que deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e, em qualquer cenário, pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

(xv) Risco em função da dispensa de registro: as ofertas que venham a ser distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelas instituições intermediárias contratadas não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal. Assim, os cotistas não contarão com as proteções regulamentares usualmente concedidas em distribuições públicas de valores mobiliários que sejam objeto de registro perante a CVM, o que poderá acarretar prejuízos para os cotistas.

(xvi) Riscos de não distribuição do montante mínimo das cotas da primeira emissão do Fundo: caso não sejam subscritas cotas correspondentes, no mínimo, ao Montante Mínimo da Primeira Emissão do Fundo, a oferta das Cotas da Primeira Emissão será cancelada e o Fundo será liquidado. Nesta hipótese, o Administrador irá devolver os valores depositados aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização, deduzidos os tributos incidentes, se houver. Não há qualquer garantia de que o Fundo terá qualquer rentabilidade ou recursos suficientes para, após o pagamento de despesas pelo Fundo, devolver os valores aportados acrescidos de qualquer rentabilidade. Ainda, não há quaisquer garantias de que os cotistas terão opções de investimento similares às cotas do Fundo à época da devolução.

(xvii) Risco de distribuição parcial das cotas da primeira emissão do Fundo: é permitida a distribuição parcial de Cotas da Primeira Emissão, desde que sejam subscritas cotas equivalentes, no mínimo, ao Montante Mínimo da Primeira Emissão do Fundo. Caso não seja realizada a colocação integral das cotas, o Fundo terá menos recursos para investir em Empreendimentos Imobiliários, o que poderá resultar na diminuição e/ou dificultar sensivelmente a aquisição de Ativos Alvo e, conseqüentemente, impactar negativamente o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas. Além disso, a menor quantidade de cotas do Fundo registradas para negociação em mercado secundário pode influenciar negativamente a liquidez das cotas do Fundo.

Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.200.701/0001-11

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(xviii) Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor: durante a vigência do Fundo, o Administrador ou o Gestor poderão sofrer intervenção, liquidação extrajudicial ou falência, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

(xix) Riscos associados à liquidação do Fundo: por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda, na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos do Fundo aos cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no regulamento do Fundo e no Código Civil Brasileiro, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no regulamento do Fundo e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de cotistas que conte com a presença da totalidade dos cotistas. Em qualquer caso, os cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos Ativos, o que poderá causar prejuízos aos cotistas.

(xx) Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital: durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e, na ausência de culpa ou dolo do Gestor, em potencial obrigatoriedade de os cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na Regulamentação. Não há como mensurar o montante de capital que os cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas.

(xxi) Risco tributário: regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. A Lei nº. 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. De acordo com a Lei nº 9.779, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”,

Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 36.200.701/0001-11**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não há qualquer garantia de que o Fundo contará com os benefícios fiscais previstos acima para fundos de investimento imobiliário, incluindo, mas não se limitando à isenção do imposto de renda retido na fonte decorrente da existência e manutenção de no mínimo 50 (cinquenta) cotistas, uma vez que as cotas são negociadas livremente no mercado secundário. Desta forma, o Fundo e os cotistas poderão sofrer perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668 e Lei 9.779; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

(xxii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: as regras tributárias aplicáveis a fundos de investimentos imobiliários podem ser modificadas no contexto de uma reforma tributária e/ou de alterações específicas na legislação em vigor, incluindo, mas não se limitando, para fins de criação de novos tributos, majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em fundos de investimento imobiliários, e/ou revogação da isenção tributária do investimento. Adicionalmente, há risco de as regras tributárias terem, mesmo sem alteração, 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. Alterações nas regras tributárias e/ou na sua interpretação poderão impactar adversamente os negócios do Fundo, a liquidez e a rentabilidade de suas cotas, e, conseqüentemente, a dos cotistas.

(xxiii) Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo: os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à

Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 36.200.701/0001-11**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

5. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021.

6. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo da conta “Caixa e equivalentes de caixa” está representado por depósito à vista na BRL Trust DTVM S.A. e aplicações financeiras, compostas conforme quadro abaixo:

31 de dezembro de 2022			
Conta corrente	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
BRL Trust DTVM S.A.	-	-	-
Cota de fundo	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	13.949	28,65%
Total		13.949	28,65%

31 de dezembro de 2021			
Conta corrente	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
BRL Trust DTVM S.A.	-	3	0,03%
Cota de fundo	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	449	4,62%
Total		452	4,65%

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento

Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 36.200.701/0001-11**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

classificados como renda fixa - referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador. O Itaú Soberano RF Simples teve suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de outubro de 2022 devidamente auditadas, com o relatório do auditor independente emitido em 20 de janeiro de 2023, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 667 (período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021 - R\$ 74), registradas sob a rubrica "Receitas de cotas de fundos de renda fixa".

7. Custos pagos antecipadamente

Os valores representados na rubrica "Outros valores a receber" são referentes a gastos incorridos no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 na avaliação de projetos para aquisição de imóveis no futuro, e representam o montante de R\$ 1.628 (período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021 - R\$ 788), na data do balanço.

8. Ações de companhias fechadas

31 de dezembro de 2022						
Empresas	Quantidade s de ações	Participação no capital social	Valor em 31/12/202 1	Investimento s	Ajuste de equivalênci a patrimonial	Valor em 31/12/202 1
TL1 Empreendimentos e Participações Ltda.	5.001.000	100,00%	5.001	-	204	5.205
TL3 Empreendimentos e Participações Ltda.	50.000.000	100,00%	15.001	34.999	1.142	51.142
TL4 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.000	100,00%	-	1	161	161
Total	55.002.000		20.002	35.000	1.506	56.508

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possui o total de R\$ 55.002 referente ao capital subscrito nas companhias investidas, deste valor R\$ 31.644 já foram integralizados, permanecendo o montante de R\$ 23.358 a integralizar, conforme detalhado no quadro a seguir:

Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 36.200.701/0001-11**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

31 de dezembro de 2022					
Empresas	Quantidades de ações	Participação no capital social	Capital subscrito	Capital integralizado	Capital a integralizar
TL1 Empreendimentos e Participações Ltda.	5.001.000	100,00%	5.001	3.000	2.001
TL3 Empreendimentos e Participações Ltda.	50.000.000	100,00%	50.000	28.643	21.357
TL4 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.000	100,00%	1	1	-
Total	55.002.000		55.002	31.644	23.358

31 de dezembro de 2021					
Empresas	Quantidades de ações	Participação no capital social	Valor em 08/07/2021	Investimentos	Valor em 31/12/2021
TL1 Empreendimentos e Participações Ltda.	5.001.000	100,00%	-	5.001	5.001
TL3 Empreendimentos e Participações Ltda.	15.001.000	100,00%	-	15.001	15.001
Total	20.002.000		-	20.002	20.002

Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo possui o total de R\$ 20.002 referente ao capital subscrito nas companhias investidas, deste valor R\$ 8.500 já foram integralizados, permanecendo o montante de R\$ 11.502 a integralizar, conforme detalhado no quadro a seguir:

31 de dezembro de 2021					
Empresas	Quantidades de ações	Participação no capital social	Capital subscrito	Capital integralizado	Capital a integralizar
TL1 Empreendimentos e Participações Ltda.	5.001.000	100,00%	5.001	3.000	2.001
TL3 Empreendimentos e Participações Ltda.	15.001.000	100,00%	15.001	5.500	9.501
Total	20.002.000		20.002	8.500	11.502

Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 36.200.701/0001-11**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

TL1 Empreendimentos e Participações Ltda.

A Sociedade tem como objeto social:

- (i) compra, venda, locação e administração de bens próprios, móveis e imóveis;
- (ii) prestação de serviços de consultoria não especializada, planejamento e assessoria empresarial, de qualquer natureza; e
- (iii) a participação no capital e nos lucros de outras empresas nacionais ou estrangeiras na condição de acionista, sócia ou cotista, titular de debêntures ou partes beneficiárias, em caráter permanente ou temporário, como controladora ou minoritária.

Atos societários

Conforme 1ª Alteração do Contrato Social celebrada em 24 de agosto de 2021, o Fundo recebeu 1.000 (mil) cotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, totalmente integralizadas, em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 1 (um mil reais), bem como os direitos e obrigações a ela inerentes, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus e gravames para o Fundo. O Fundo então resolveu aumentar o capital da Sociedade já totalmente integralizado em moeda corrente nacional, de R\$ 1 (um mil reais) para R\$ 5.001 (cinco milhões e um mil reais), representando, portanto, um aumento efetivo de R\$ 5.000 (cinco milhões de reais), mediante a criação de 5.000.000 (cinco milhões) de novas cotas, com valor de R\$ 1,00 (um real) cada, as quais foram subscritas neste ato.

Mensuração pelo método de equivalência patrimonial da Sociedade

Abaixo estão demonstrados os principais saldos contábeis da TL1 Empreendimentos e Participações Ltda., referentes a 31 de dezembro de 2022 e 2021:

TL1 Empreendimentos e Participações Ltda.	31/12/2022	31/12/2021
Ativo Circulante	3.211	3.039
Ativo Não Circulante	-	-
Passivo Circulante	7	8
Passivo Não Circulante	-	-
Capital social subscrito	5.001	5.001
Capital social a integralizar	(2.001)	(2.001)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	1.132	-
Lucro (prejuízo) líquido acumulado	31	31

O capital social totalmente subscrito e integralizado na TL1 Empreendimentos e Participações Ltda. em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 3.000 (em 2021 - R\$ 3.000), totalizando um capital a integralizar de R\$ 2.001 (em 2021 - R\$ 2.001), dividido em

Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.200.701/0001-11

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

5.001.000 (em 2021 - 5.001.000) ações com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, no qual o Fundo possui 100,00% de participação.

Em 31 de dezembro de 2022, o investimento do Fundo na Sociedade está registrado pelo seu valor por método de equivalência patrimonial no montante de R\$ 5.205 (em 2021 - R\$ 5.001).

TL3 Empreendimentos e Participações Ltda.

A Sociedade tem como objeto social:

- (i) compra, venda, locação e administração de bens próprios, móveis e imóveis;
- (ii) prestação de serviços de consultoria não especializada, planejamento e assessoria empresarial, de qualquer natureza; e
- (iii) a participação no capital e nos lucros de outras empresas nacionais ou estrangeiras na condição de acionista, sócia ou cotista, titular de debêntures ou partes beneficiárias, em caráter permanente ou temporário, como controladora ou minoritária.

Atos societários

Conforme 1ª Alteração do Contrato Social celebrada em 24 de agosto de 2021, o Fundo recebeu 1.000 (mil) cotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, totalmente integralizadas, em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 1 (um mil reais), bem como os direitos e obrigações a ela inerentes, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus e gravames para o Fundo. O Fundo então resolveu aumentar o capital da Sociedade já totalmente integralizado em moeda corrente nacional, de R\$ 1 (um mil reais) para R\$ 15.001 (quinze milhões e um mil reais), representando, portanto, um aumento efetivo de R\$ 15.000 (quinze milhões de reais), mediante a criação de 15.000.000 (quinze milhões) novas cotas, com valor de R\$1,00 (um real) cada, as quais foram subscritas neste ato.

O Fundo também decidiu alterar a denominação social da Sociedade para “TL3 Empreendimentos e Participações Ltda.”

Em 20 de julho de 2022 foi celebrada a 2ª Alteração do Contrato Social, onde o Fundo resolveu aumentar o capital social da Sociedade de R\$ 15.001 (quinze milhões e um mil reais) para R\$ 50.000 (cinquenta milhões de reais), representando, portanto, um aumento efetivo de R\$ 34.999 (trinta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil de reais), mediante a criação de 34.999.000 (trinta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil) novas cotas, com valor de R\$1,00 (um real) cada, as quais foram subscritas neste ato.

Em 29 de novembro de 2022 foi celebrada a 3ª Alteração do Contrato Social, onde os principais pontos foram: Alteração do objeto social, renúncia de administrador, alteração da

Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 36.200.701/0001-11**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

administração e representação da Sociedade e alteração do exercício social e da distribuição de lucros.

Mensuração pelo método de equivalência patrimonial da Sociedade

Abaixo estão demonstrados os principais saldos contábeis da TL3 Empreendimentos e Participações Ltda. referentes a 31 de dezembro de 2022 e 2021:

TL3 Empreendimentos e Participações Ltda.	31/12/2022	31/12/2021
Ativo Circulante	29.859	5.519
Ativo Não Circulante	-	-
Passivo Circulante	73	8
Passivo Não Circulante	-	-
Capital social subscrito	50.000	15.001
Capital social a integralizar	(21.356)	(9.501)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	1.131	-
Lucro (prejuízo) líquido acumulado	11	11

O capital social totalmente subscrito e integralizado na TL3 Empreendimentos e Participações Ltda. em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 28.644 (em 2021 - R\$ 5.500), totalizando um capital a integralizar de R\$ 21.356 (em 2021 – R\$ 9.501), dividido em 50.000.000 (em 2021 -15.001.000) ações com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, no qual o Fundo possui 100,00% de participação.

Em 31 de dezembro de 2022, o investimento do Fundo na Sociedade está registrado pelo seu valor por método de equivalência patrimonial no montante de R\$ 51.142 (em 2021 - R\$ 15.001).

TL4 Empreendimentos e Participações Ltda.

A Sociedade tem como objeto social:

- (i) compra, venda, locação e administração de bens próprios, móveis e imóveis;
- (ii) prestação de serviços de consultoria não especializada, planejamento e assessoria empresarial, de qualquer natureza; e
- (iii) a participação no capital e nos lucros de outras empresas nacionais ou estrangeiras na condição de acionista, sócia ou cotista, titular de debêntures ou partes beneficiárias, em caráter permanente ou temporário, como controladora ou minoritária.

Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 36.200.701/0001-11**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Atos societários**Mensuração pelo método de equivalência patrimonial da Sociedade**

Abaixo estão demonstrados os principais saldos contábeis da TL4 Empreendimentos e Participações Ltda. referentes a 31 de dezembro de 2022:

TL4 Empreendimentos e Participações Ltda.	31/12/2022
Ativo Circulante	162
Ativo Não Circulante	-
Passivo Circulante	1
Passivo Não Circulante	-
Capital social subscrito	1
Capital social a integralizar	-
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	160
Lucro (prejuízo) líquido acumulado	-

O capital social totalmente subscrito e integralizado na TL4 Empreendimentos e Participações Ltda. em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 1, dividido em 1.000 ações com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, no qual o Fundo possui 100,00% de participação.

Em 31 de dezembro de 2022, o investimento do Fundo na Sociedade está registrado pelo seu valor por método de equivalência patrimonial no montante de R\$ 161.

9. Encargos e taxa de administração e gestão

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos ativos alvos, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, e pelos serviços prestados pelo Gestor, o Fundo paga uma taxa de administração equivalente a 0,12 % a.a. (doze centésimos por cento ao ano) sobre o patrimônio líquido do Fundo, de forma que, a taxa de administração é destinada da seguinte forma:

- (i) É devido ao Administrador, pelos serviços de administração, custódia, escrituração e serviços qualificados o valor equivalente a 0,12% a.a. (doze centésimos por cento ao ano) sobre o patrimônio líquido do Fundo ("Remuneração do Administrador"), deduzida a Remuneração do Gestor, conforme abaixo; e
- (ii) É devido ao Gestor, a título de remuneração pelos serviços de gestão dos ativos mobiliários integrantes da carteira do Fundo, uma remuneração mensal equivalente a R\$ 2 (dois mil reais) - ("Remuneração do Gestor").

Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 36.200.701/0001-11**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A remuneração prevista deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencido, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à data da 1ª integralização de cotas. Para fins do cálculo da taxa de administração, utiliza-se o valor do patrimônio líquido do Fundo dividido pelo número de cotas em circulação.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, foram apropriadas as seguintes despesas abaixo:

Descrições dos serviços	31/12/2022	08/07/2021 a 31/12/2021
Taxa de administração	36	6
Taxa de gestão	24	11
	60	17

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída, nem taxa de performance.

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, o Fundo não apropriou rendimentos para distribuição aos seus cotistas, conforme demonstrado a seguir:

Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 36.200.701/0001-11**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Rendimentos	31/12/2022	31/12/2021
Prejuízo base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	(135)	-
Lucro líquido do exercício/período	1.862	(156)
Ajuste de equivalência patrimonial	(1.506)	-
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	24	21
Lucro/ prejuízo base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	245	(135)
Rendimentos retidos no período	(245)	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(245)	-
Rendimentos apropriados	-	-
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	0,00%	0,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(245)	-

11. Patrimônio líquido**Emissões**

Em 8 de julho de 2021 foi realizada a 1ª emissão de cotas do Fundo, que foi objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos, em regime de melhores esforços de colocação, distribuída nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, sendo certo que no âmbito da oferta, foram subscritas e integralizadas 94.838 cotas, no montante total de R\$ 9.484. Em 6 de setembro de 2021 foram subscritas e integralizadas 3.909 cotas, no montante total de R\$ 391.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram integralizadas 371.013 cotas no montante total de R\$ 37.101.

Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio do Fundo está composto de 469.760 cotas com valor de R\$ 103,63 cada, totalizando R\$ 48.682 (em 2021 - 98.747 cotas com valor de R\$ 98,42 cada, totalizando R\$ 9.719).

12. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a rentabilidade (apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no período) foi positiva em 3,98 (período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021 - foi negativo em 1,58%).

Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 36.200.701/0001-11**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2022		08/07/2021 a 31/12/2021	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de auditoria e custódia	62	0,21%	19	0,20%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	150	0,50%	17	0,17%
Taxa de administração e gestão	60	0,20%	17	0,17%
Taxa de fiscalização da CVM	5	0,02%	1	0,01%
Despesa de consultoria	1	0,00%	160	1,64%
Outras receitas (despesas) operacionais	13	0,04%	16	0,16%
	311	1,04%	230	2,35%

O patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 30.084 (período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021 - R\$ 9.727).

14. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, 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 alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 36.200.701/0001-11**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria administradora.

17. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme demonstrado a seguir:

Despesas	Instituição	Parte relacionada	31/12/2022
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	36
Taxa de gestão	Tellus Investimentos e Consultoria Ltda.	Gestora	24

Valores a pagar	Instituição	Parte relacionada	31/12/2022
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	5
Taxa de gestão	Tellus Investimentos e Consultoria Ltda.	Gestora	2

Despesas	Instituição	Parte relacionada	31/12/2021
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	6
Taxa de gestão	Tellus Investimentos e Consultoria Ltda.	Gestora	11

Valores a pagar	Instituição	Parte relacionada	31/12/2021
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	1
Taxa de gestão	Tellus Investimentos e Consultoria Ltda.	Gestora	2

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento 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.

Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 36.200.701/0001-11**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	13.949	-	13.949
Total do ativo	-	13.949	-	13.949

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2021:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	449	-	449
Total do ativo	-	449	-	449

19. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

20. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Registre-se que a Administração, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. relacionados aos fundos de

Tellus Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.200.701/0001-11

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 8 de julho (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

investimento por ela administrados que não aos serviços de auditoria externa referentes a esses fundos.

21. Deliberações em assembleias

Em 16 de novembro de 2022 através da Assembleia Geral Ordinária de cotistas foi aprovado as demonstrações financeiras do fundo, relativas ao período de 08 de julho de 2021 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, acompanhada do respectivo relatório do auditor independente.

22. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), editou no dia 03 de dezembro de 2022 a Resolução CVM 175, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrará em vigor em 3 de abril de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogará a atual Instrução CVM 472.

23. Eventos subsequentes

Não houve evento subsequente relevante até a presente data da aprovação da demonstração financeira do Fundo.

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável