

## ATO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA – FII

CNPJ n.º 16.671.412/0001-93

A RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, CEP 04.551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81 (“**Instituição Administradora**” ou “**Rio Bravo**”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA – FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o n.º 16.671.412/0001-93 (“**Fundo**”), resolve, nos termos do artigo 4.11, do regulamento do Fundo atualmente em vigor (“**Regulamento**”):

- 1 Aprovar a realização da 6ª (sexta) emissão de novas cotas do Fundo (“**Emissão**”), de 1.571.504 (um milhão quinhentas e setenta e uma mil e quinhentas e quatro) novas cotas (“**Novas Cotas**”), todas nominativas e escriturais, em série e classe únicas, com Preço de Emissão (conforme abaixo definido) de R\$ 95,45 (noventa e cinco reais e quarenta e cinco centavos) por cota, a ser pago pelos cotistas do Fundo (“**Cotistas**”) e Investidores Profissionais (conforme abaixo definidos) que subscreverem as Novas Cotas, perfazendo o montante total de R\$ 150.000.056,80 (cento e cinquenta milhões e cinquenta e seis reais e oitenta centavos), sendo que ambos os valores não consideram a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), as quais serão objeto de distribuição pública primária, em regime de melhores esforços de colocação, sob o rito de registro automático, a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), Instrução da CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”) e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“**Oferta**”), observadas as principais características indicadas no Suplemento constante do Anexo I ao presente instrumento, e demais termos e condições constantes dos documentos da Emissão e da Oferta. As quantidades e montantes aqui descritos poderão (i) ser aumentados em decorrência da emissão das Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas); ou (ii) diminuídos em decorrência da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).
- 2 Aprovar a contratação da RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, acima qualificada, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição líder (“**Coordenador Líder**”), bem como da eventual contratação de instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”) a serem convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta, e a contratação da RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, CEP 04.551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob nº 03.864.607/0001-08, para atuar como estruturadora da Oferta (“**Estruturadora**”). Nesse sentido, tendo em vista que os gastos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder (que atua na qualidade de Instituição Administradora do Fundo) e da Estruturadora (que atua como gestora do Fundo), serão arcados exclusivamente com os recursos

decorrentes da taxa de distribuição primária a ser paga pelos subscritores das Novas Cotas, a Instituição Administradora esclarece que tais custos não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas, de forma que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a contratação do Coordenador Líder e da Estruturadora na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM 472.

São Pulo, 27 de outubro de 2023.

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

---

Nome:

Cargo:

---

Nome:

Cargo:

## ANEXO I

ATO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA DO  
RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

## SUPLEMENTO DAS NOVAS COTAS DA 6ª EMISSÃO

Exceto se disposto de forma diversa, aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Emissão do Fundo.

- (i) **Número da Emissão:** A presente Emissão representa a 6ª (sexta) emissão de Novas Cotas do Fundo;
- (ii) **Montante Inicial da Oferta:** Inicialmente, R\$ 150.000.056,80 (cento e cinquenta milhões e cinquenta e seis reais e oitenta centavos) (“**Montante Inicial da Oferta**”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), montante este que poderá (i) ser aumentado em decorrência da emissão das Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas) ou (ii) diminuído em decorrência da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida);
- (iii) **Quantidade de Novas Cotas:** Inicialmente, 1.571.504 (um milhão quinhentas e setenta e uma mil e quinhentas e quatro) Novas Cotas, quantidade esta que poderá (i) ser aumentada em decorrência da emissão das Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas) ou (ii) diminuída em decorrência da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida);
- (iv) **Novas Cotas Adicionais:** O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), conforme decisão exclusiva da Instituição Administradora (“**Novas Cotas Adicionais**”). As Novas Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Coordenador Líder;
- (v) **Preço de Emissão e Preço de Subscrição e Integralização:** o preço de emissão de cada Nova Cota será de R\$ 95,45 (noventa e cinco reais e quarenta e cinco centavos), equivalente ao valor patrimonial das cotas do Fundo em 30 de setembro de 2023, nos termos do item “(i)”, da alínea “(a)” do artigo 4.10 do Regulamento (“**Preço de Emissão**”), e, considerando a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), o preço de subscrição e integralização de cada Nova Cota será correspondente a R\$ 97,84 (noventa e sete reais e oitenta e quatro centavos) por Nova Cota (“**Preço de Subscrição e Integralização**”);
- (vi) **Taxa de Distribuição Primária:** Cada Investidor Profissional ou Cotista que vier a subscrever Novas Cotas no âmbito da presente Emissão deverá arcar com os custos unitários da presente Emissão, equivalente a 2,50%<sup>1</sup> (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o Preço de Emissão, no valor de R\$ 2,39 (dois reais e trinta e nove centavos) por Nova Cota subscrita (“**Taxa de Distribuição Primária**”), que será acrescido ao Preço de Emissão, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas da presente Emissão e o volume total da Oferta, considerando arredondamento de casas decimais, referente ao custo unitário de distribuição por Nova Cota, sendo certo que caso haja eventual saldo da Taxa de Distribuição Primária após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo. Eventualmente, caso os recursos a

<sup>1</sup> Sendo que será destinado (a) ao Coordenador Líder e demais instituições participantes a remuneração equivalente a 2% (dois por cento) do montante efetivamente distribuído e liquidado na Oferta, e (b) à Estruturadora a remuneração equivalente a 0,5% (meio por cento) do montante efetivamente distribuído e liquidado na Oferta.

serem pagos no âmbito da Taxa de Distribuição Primária não sejam suficientes para cobrirem os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada, no mínimo, para pagamento da remuneração do Coordenador Líder, da Estruturadora e das despesas por estes incorridas na prestação dos trabalhos referentes à presente Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pela gestora Rio Bravo Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 03.864.607/0001-08. A Instituição Administradora esclarece que tais custos não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas, de forma que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a contratação do Coordenador Líder e da Estruturadora na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM 472;

- (vii) **Taxa de ingresso:** Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Novas Cotas;
- (viii) **Distribuição Parcial:** Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a, no mínimo, R\$ 10.000.010,15 (dez milhões e dez reais e quinze centavos), equivalente a 104.767 (cento e quatro mil setecentas e sessenta e sete) Novas Cotas, para a manutenção da Oferta (“**Montante Mínimo da Oferta**”), sendo que o referido valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária. Em virtude da possibilidade de distribuição parcial, será observado o disposto no artigo 74 da Resolução CVM 160 (“**Distribuição Parcial**”). O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Instituição Administradora, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Caso não seja atingido o Montante Mínimo, a Oferta será cancelada;
- (ix) **Procedimento e Forma de Distribuição e Regime de Colocação:** As Novas Cotas remanescentes após o exercício do Direito de Preferência serão destinadas para a Oferta, após o encerramento do período para exercício do Direito de Preferência. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes;
- (x) **Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos a serem captados na Oferta, seja em razão da captação do Montante Inicial da Oferta ou do Montante Mínimo da Oferta, serão destinados para o pré-pagamento de operação de emissão de certificado de recebível imobiliário do Fundo e aquisição de imóveis e demais Ativos Imobiliários, conforme definidos no artigo 3.1 do Regulamento, em observância à Política de Investimentos do Fundo, sendo o *pipeline* meramente indicativo dos potenciais ativos alvo identificados pela Administradora, e que estão em diferentes estágios de negociação pelo Fundo, observado que a destinação de recursos abaixo indicada é estimada e não configura compromisso do Fundo, da Administradora e/ou das gestoras em relação à efetiva aplicação, observado que a Administradora buscará aplicar os recursos segundo a ordem de prioridade abaixo:

Ativo-alvo	Prioridade	Localização/atuação	Status Operação	Cap rate inicial estimado	Preço aproximado (em R\$ milhões)	Aporte Inicial (% Preço)	Recursos da Oferta (em R\$ milhões)
Ativo 1	1	SP/Rod. Castelo Branco	Opção de Compra Assinada	10,2%	66	100%	66

Ativo 2	1	Pré-pagamento CRI CDI	Carência principal/ Sem multa Pré-Pagamento	N/A	52	100%	52
Ativo 3	2	RS/Região Metropolitana de Porto Alegre	Em Negociação	19,2%	100	40%	40
Ativo 4	3	SP/Rod. Castelo Branco	Em Prospecção	13,3%	65	62%	40
Ativo 5	3	SP/Rod. Dutra – Ayrton Senna	Em Prospecção	19,5%	95	50%	47,5

- (xi) **Séries e Classe:** Série e classe únicas;
- (xii) **Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado:** As Novas Cotas no âmbito da Oferta serão distribuídas no mercado primário por meio da B3 e da Instituição Administradora na qualidade de instituição escrituradora das cotas do Fundo (“**Instituição Escrituradora**”), sendo a distribuição liquidada financeiramente junto à B3 e/ou à Instituição Escrituradora, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escrituradora, conforme o caso. As Novas Cotas serão depositadas e negociadas em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo processadas pela B3 a custódia, a liquidação financeira e a negociação das Novas Cotas;
- (xiii) **Forma de Integralização:** As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição e Integralização, na data de liquidação do exercício do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia ou junto à Instituição Escrituradora, e na data de liquidação da Oferta, conforme o caso, junto à B3 ou à Instituição Escrituradora, conforme o caso, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escrituradora, conforme o caso;
- (xiv) **Tipo de Oferta:** Primária;
- (xv) **Público-Alvo:** A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos do artigo 11, da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores Profissionais**”). No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 2º da Resolução CVM n.º 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada. O início da Oferta somente ocorrerá após o exercício pelos Cotistas do Direito de Preferência;
- (xvi) **Exercício do Direito de Preferência:** Observado o disposto no Regulamento, será assegurado aos Cotistas do Fundo, detentores de cotas no 3º (terceiro) dia útil após a publicação do fato relevante da Oferta (“**Data-Base**” e “**Fato Relevante**”, respectivamente), o direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas na proporção da quantidade de Cotas de sua titularidade, conforme aplicação do fator de proporção (equivalente a 24,57375626461%) calculado considerando o Montante Inicial da Oferta (sem considerar a emissão de Novas Cotas Adicionais), para subscrição de Novas Cotas (“**Direito de Preferência**”). O prazo para exercício do Direito de Preferência será de, no mínimo, 10 (dez) dias úteis a contar da data de início do período de exercício do Direito de Preferência (“**Prazo para Exercício do Direito de Preferência**”);

- (xvii) **Características das Novas Cotas:** As Novas Cotas apresentam as seguintes características principais: (i) as Novas Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo; (ii) as Novas Cotas serão emitidas em classe única; (iii) a cada Nova Cota corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Cotistas; e (iv) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas;
- (xviii) **Prazo de Colocação:** O prazo de distribuição pública das Novas Cotas será de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição (“**Período de Colocação**”);
- (xix) **Estruturadora:** A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, CEP 04.551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob nº 03.864.607/0001-08, para atuar como estruturadora da Oferta (“**Estruturadora**”) e
- (xx) **Coordenador Líder:** A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, CEP 04.551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81 (“**Coordenador Líder**”).