

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 31.962.875/0001-06
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Demonstrações financeiras em 31
de dezembro de 2021**

Conteúdo

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



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

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

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2021 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores 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.

Avaliação do valor justo das propriedades para investimento do Fundo (nota explicativa nº 11)

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possuía ativos classificados como propriedades para investimento, no montante de R\$ 4.297.627 mil, correspondente a 87,31% do patrimônio líquido do Fundo que são mensuradas e registradas pelo valor justo, com base no método de fluxo de caixa descontado, que são preparados mediante estudo por consultores externos, de acordo com a estrutura de governança do Fundo, e que envolvem diversas premissas e elevado grau de julgamento. Devido ao fato da determinação do valor justo dessas propriedades para investimento estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos estudos, tais como receitas projetadas, despesas projetadas, taxa de desconto, taxa de capitalização e comissão de venda;
- analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos e a metodologia aplicada; e
- avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento, no tocante à sua valorização, assim como suas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

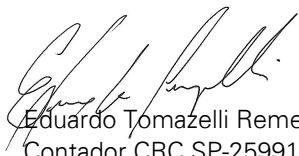
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 4 de fevereiro de 2022

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6



Eduardo Tomazelli Remedi
Contador CRC SP-259915/O-0

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2021	31/12/2020
Circulante			
Caixas e equivalentes de caixa	5	224.978	49.565
Aluguéis a receber	7.1	75.965	45.133
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	7.2	(1.107)	(317)
Adiantamentos a fornecedores	8	11.676	14.180
Outros valores a receber		9.811	557
Outros créditos	9	15.298	6.185
		336.621	115.303
Não Circulante			
Realizável ao longo prazo			
Aplicações Financeiras			
De natureza imobiliária			
Ações de companhias fechadas	6	706.655	351.757
		706.655	351.757
Investimento			
Propriedades para Investimento	11	4.297.627	2.991.657
Total do ativo		5.340.903	3.458.717
Passivo	Nota	31/12/2021	31/12/2020
Circulante			
Rendimentos a distribuir	15	113.160	70.664
Impostos e contribuições a recolher		1.196	224
Taxa de administração		92	92
Auditória e custódia		324	298
Taxa de fiscalização CVM		-	10
Provisões e contas a pagar	12	46.796	17.845
Subscrição de capital a integralizar	6	237.047	50.238
		398.615	139.371
Não Circulante			
Exigível ao longo prazo			
Obrigações por depósitos em garantia	10	4.370	3.929
		4.370	3.929
Total do Passivo		402.985	143.300
Patrimônio líquido			
Total do patrimônio líquido		4.937.918	3.315.417
Total do passivo e patrimônio líquido		5.340.903	3.458.717

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações dos resultados dos exercícios fidos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

	Nota	31/12/2021	31/12/2020
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	13	206.393	159.641
Receitas de linearização	13	27.901	16.405
Receitas de multa e juros sobre aluguéis	13	39.216	17.281
Descontos concedidos	13	(15.218)	(14.025)
Provisão para créditos em liquidação duvidosa	7.2	(790)	(317)
		257.502	178.985
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	11	698.698	415.883
		698.698	415.883
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de juros atualização caução		(198)	(37)
		(198)	(37)
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	18	(759)	(36)
Despesas de condomínio	18	(1.336)	(2.331)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	18	(34)	-
Taxa de administração - Imóvel	18 e 22	(23.496)	(18.181)
		(25.625)	(20.548)
Resultado líquido de propriedades para investimento		930.377	574.283
Imóveis em estoque			
Despesas de IR s/ ganho de capital de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		(4)	-
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas		3.004	218
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	6	130.991	77.342
		133.991	77.560
Resultado líquido de atividades imobiliárias		1.064.368	651.843
Outros ativos financeiros			
Receitas de certificados de depósitos bancários (CDB)		5.026	1.776
Receitas de aplicações financeiras		-	12
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(381)	(73)
		4.645	1.715
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria		(8.652)	(4.644)
Despesas de auditoria e custódia		(480)	(488)
Despesas de emolumentos e cartórios		(162)	(245)
Taxa de administração	14 e 22	(1.100)	(1.100)
Taxa de fiscalização da CVM		(59)	(62)
Outras receitas (despesas) operacionais		(1.619)	(982)
		(12.072)	(7.521)
Lucro líquido dos exercícios		1.056.941	646.037
Quantidade de cotas em circulação		3.119.159	2.507.157
Lucro por cota - R\$		338,85	257,68
Valor patrimonial da cota - R\$		1.583,09	1.322,38

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais

	Notas	Cotas de investimentos integralizadas	Reserva de contingência	Distribuição de rendimentos aos cotistas	Reservas de lucros	Total
Em 31 de dezembro de 2019		2.326.380	3.006	(60.134)	321.111	2.590.363
Cotas de investimentos integralizadas		206.200	-	-	-	206.200
Lucro líquido do exercício		-	-	-	646.037	646.037
Reserva de contingência	16.2	-	6.694	(6.694)	-	-
Rendimentos destinados no exercício	15	-	-	(127.183)	-	(127.183)
Em 31 de dezembro de 2020		2.532.580	9.700	(194.011)	967.148	3.315.417
Cotas de investimentos integralizadas		754.350				754.350
Lucro líquido do exercício		-	-	-	1.056.941	1.056.941
Reserva de contingência	16.2	-	9.936	(9.936)	-	-
Rendimentos destinados no exercício	15	-	-	(188.790)	-	(188.790)
Em 31 de dezembro de 2021		3.286.930	19.636	(392.737)	2.024.089	4.937.918

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais

	31/12/2021	31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	188.244	142.118
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis	39.216	17.281
Recebimento de outras receitas	1.392	1.000
Devedores diversos	(3.318)	-
Recebimento de depósito caução de aluguéis	243	2
Rendimentos de renda fixa	5.026	1.787
Pagamento de adiantamento a fornecedores	15.295	(13.174)
Pagamento de despesas de consultoria	(30.688)	(4.893)
Pagamento de despesas de taxa de administração	(1.100)	(1.192)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(37)	-
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(172)	(245)
Pagamento de despesas de condomínio	(1.433)	(2.331)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(454)	(404)
Pagamento de despesas legais	(1.975)	-
Pagamento de tributos municipais e federais	(763)	(36)
Pagamento de taxa Bovespa	(83)	-
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(6.376)	(21.757)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(70)	(68)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(995)	(263)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(1.000)	(2.359)
Caixa líquido das atividades operacionais	200.952	115.466
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de ações de companhias fechadas	(159.596)	(99.380)
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	3.004	218
Aquisição de imóveis para renda (a)	(95.041)	(86.357)
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda (b)	(381.962)	(45.032)
Caixa líquido das atividades de investimento	(633.595)	(230.551)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	754.350	206.200
Rendimentos pagos	(146.294)	(113.647)
Caixa líquido das atividades de financiamento	608.056	92.553
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	175.413	(22.532)
Caixa e equivalentes de caixa - início dos exercícios	49.565	72.097
Caixa e equivalentes de caixa - fim dos exercícios	<u>224.978</u>	<u>49.565</u>

(a) O valor apresentado na nota explicativa nº 11 inclui o efeito de R\$ 34.752 referente a incorporação do valor justo dos ativos líquidos da Empresa Castelo KM 41 nos livros contábeis do Fundo e R\$ 45.245 referente a transferência do valor justo do galpão 100 da Empresa Dutra RJ para o estoque de Propriedades para Investimento do Fundo, que não movimentaram caixa.

(b) O valor apresentado na nota explicativa nº 11 inclui o efeito de R\$ 27.536 referente a custos incrementais na benfeitoria de imóveis que ainda não foram pagos e que estão registrados na rubrica "Provisões e contas a pagar" no passivo circulante.

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

Prologis Brazil Logistics Venture 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 26 de outubro de 2018 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 18 de janeiro de 2019.

O Fundo foi constituído sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 8 anos, e tem como objetivo aquisição de direitos reais de propriedades ou quaisquer outros direitos reais sobre Imóveis, aquisição de cotas, ações ou participações societárias em sociedades investidas, que, direta ou indiretamente por meio de uma ou mais subsidiárias, sejam titulares de direitos reais de propriedade ou quaisquer outros direitos reais sobre Imóveis.

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 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 novas cotas).

O Fundo é listado na B3, porém, as suas cotas não são negociadas.

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, incluindo a Instrução CVM 516/2011, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 4 de fevereiro de 2022.

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.

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 e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

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

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

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

(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.

Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Adiantamento a fornecedores: representam valores pagos para prospecção de novos empreendimentos, visando aumentar o portfólio da carteira do fundo, com uma melhor rentabilidade no futuro para os cotistas, e por valores adiantados a fornecedores de obra para a aquisição de materiais e que são baixados mensalmente conforme a entrega do material é efetuada e a nota fiscal emitida.

Ações de companhias fechadas: representam participação sociedade de capital fechado, com os propósitos de desenvolvimentos imobiliários.

Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

Provisões e Contas a Pagar: referem-se a despesas administrativas previstas no regulamento ou acordos contratuais do Fundo e que possuem saldo a pagar em 31 de dezembro de 2021.

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

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

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

(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.

(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 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 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 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.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

Receitas de locação de imóveis

As receitas de locação de imóveis são representadas substancialmente por galpões logísticos e são reconhecidas em função do momento em que os serviços são prestados, de acordo com o regime de competência.

A composição das receitas é formada por receitas de linearização, a qual segue os requisitos estabelecidos pelo CPC 06 – Operações de arrendamento mercantil (R2) para fins de reconhecimento das receitas de aluguel e contas a receber. Com base neste método as receitas são linearizadas de acordo com o período estabelecido nos contratos de locação.

3.6 Caixa e equivalente de caixa

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

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:

- (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".
- (ii) **Valor justo das propriedades para investimento:** conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 10.
- (iii) **Provisões para perdas esperadas de crédito:** as provisões para perdas com contas a receber são mensuradas a um valor igual à perda de crédito esperada para a vida inteira do instrumento. Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Fundo considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Fundo, na avaliação de crédito e considera informações prospectivas. O Fundo presume que o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente se este estiver com mais de 90 dias de atraso, se tratar-se de cliente recorrente, todos os valores a receber são provisionados, vencidos e a vencer.

3.8 Lucro por cota

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

3.9 Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram efetuadas (veja nota explicativa nº 22).

3.10 Ações de companhia fechada

As ações de companhia fechada são contabilizadas pelo respectivo valor justo, 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.

4 Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 *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 capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam 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.

4.1.2 *Fatores macroeconômicos relevantes*

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) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os cotistas do Fundo, a administradora e os coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser impactados por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. Taxas de juros;
- b. Controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. Flutuações cambiais;
- d. Inflação;
- e. Liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. Política fiscal;

- g. Instabilidade social e política; e
- h. Outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

4.1.4 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.5 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes 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 poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

4.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário poderão ser

adversamente afetados.

4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- (i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento dos períodos revisionais as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

4.3 Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com

garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a administradora e os coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

4.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, 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.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa 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.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) para não residentes

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

4.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

5 Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo da conta “Banco conta movimento” no montante de R\$ 28.436 (2020 - R\$ 167) está representado por contas correntes no Bancos JP Morgan S.A. e Banco Itaú S.A.

As aplicações financeiras classificadas como equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2021 e 2020, são compostas pelas seguintes aplicações financeiras:

5.1 Certificado de depósitos bancários

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, correspondem a certificado de depósitos bancários, de emissão do Banco JP Morgan no montante de R\$ 196.542 (2020 - R\$ 49.398), com vencimento entre setembro de 2022 até janeiro de 2023. Os certificados têm liquidez financeira diária e podem ser resgatadas a qualquer momento, pelo seu valor atualizado. O valor contábil dos títulos equivalia, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

31/12/2021			
Emissor	Vencimento	Percentual	Valor
JP Morgan S.A.	Acima de 1 ano	97% do CDI	196.542
31/12/2020			
Emissor	Vencimento	Percentual	Valor
JP Morgan S.A.	Acima de 1 ano	97% do CDI	49.398

6 Ações de companhia fechada

As ações de companhia fechada em 31 de dezembro de 2021 e 2020 estão representadas por:

De carácter imobiliário	Quantidade de ações	Participação no capital social	Saldo em 31.12.2021
PLD Dutra RJ II (a)	215.164.783	77%	230.306
PLD Dutra RJ (b)	226.743.502	80%	476.349
	441.908.285		706.655

De carácter imobiliário	Quantidade de ações	Participação no capital social	Saldo em 31.12.2020
PLD Castelo Branco 41(c)	20.915.131	100%	36.818
PLD Dutra RJ (b)	224.799.091	80%	314.939
Total	245.714.222		351.757

- (a) O investimento na empresa PLD Dutra RJ II, foi realizado pelo Fundo em fevereiro de 2021. Essa investida tem sede na Cidade e Estado de São Paulo, na rua Elvira Ferraz, 68 – Andar 8 Conj. 83, Vila Olímpia. A sociedade teve início em 1º de fevereiro de 2021 com prazo de duração indeterminado e tem por objeto desenvolvimento de galpões logísticos em um terreno em São João do Meriti - RJ. A participação estatutária do Fundo na PLD Dutra RJ II em 31 de dezembro de 2021 é de 65,6%, todavia o Acordo de Investimento para Desenvolvimento assinado entre as partes prevê que os aportes do Fundo para construção dos empreendimentos será de 77,0% dos custos incorridos para as obras.
- (b) O investimento na empresa PLD Dutra RJ, foi realizado pelo Fundo em janeiro de 2019. Essa investida tem sede na Cidade e Estado de São Paulo, na rua Elvira Ferraz, 68 – Andar 8 Conj. 83, Vila Olímpia. A sociedade teve início em 20 de outubro de 2012 com prazo de duração indeterminado e tem por objeto desenvolvimento de galpões logísticos. A participação estatutária do Fundo na PLD Dutra RJ é de 67,20%, todavia o Acordo de Investimento para Desenvolvimento assinado entre as partes prevê que os aportes do Fundo para construção dos empreendimentos será de 80% dos custos incorridos para as obras.
- (c) O investimento na empresa PLD Castelo Branco 41, foi realizado pelo Fundo em janeiro de 2019. Essa investida tem sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, 68 – Andar 8 Conj. 83, Vila Olímpia. A sociedade teve início em 18 de outubro de 2012 com prazo de duração indeterminado e tinha por objeto desenvolvimento de galpões logísticos. A empresa foi incorporada pelo Fundo em 19 de julho de 2021, consequentemente como a empresa era um veículo do Fundo para investimento nos referidos galpões, o Fundo deixou de investir na PLD Castelo Branco 41.

As investidas registram os seus imóveis em terrenos em desenvolvimento/ propriedade para investimento pelo custo de aquisição e/ou incorrido. Para o propósito de marcação no Fundo o valor desse investimento é ajustado pelo valor justo, cujo cálculo é realizado por um avaliador independente contratado pelo Fundo. O custo incorrido compreende a construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), e despesas de legalização do terreno e do empreendimento imobiliário, quando aplicável.

O saldo contábil está sendo demonstrado conforme abaixo:

Saldo em 31 de dezembro de 2020	351.757
(-) Subscrição de capital a integralizar 2020	(50.238)
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	130.991
Reclassificação do ajuste a valor de mercado (*)	(22.737)
Baixa do valor patrimonial de Castelo 41 - Incorporação (vide item (c) acima)	(5.626)
Baixa investimento Castelo 41 - Incorporação (vide item (c) acima)	(48.891)
Redução de capital Dutra RJ – transferência prédio 100 (**)	(45.245)
Aquisição de ações de companhias fechadas (veja notas acima)	159.596
Subscrição de capital a integralizar (***)	237.047
Saldo em 31 de dezembro de 2021	706.655

(*) Refere-se a reclassificação de ajuste a valor de mercado com investimento em ações das empresas PLD Castelo Branco 41 e Dutra RJ. Essa reclassificação ocorreu porque o Fundo incorporou a PLD Castelo Branco 41 e passou a ter investimento nos galpões por ela anteriormente detidos e porque incorporou parte dos galpões logísticos anteriormente detidos pela Dutra RJ. A reclassificação do ajuste a valor de mercado teve como contrapartida a conta de Propriedades para Investimento como resultado da incorporação desses galpões.

(**) Refere-se à Redução de Capital ocorrida na empresa investida Dutra RJ mediante a entrega para o Fundo da fração ideal de 65,60% do galpão logístico denominado como Prédio 100, cujo cancelamento de parte das quotas anteriormente detidas pelo Fundo foi liquidado mediante a transferência de bens imóveis. O Fundo ainda continua com investimento em quotas da Dutra RJ.

(***) O saldo do balanço referente a subscrição e capital a integralizar, são valores das investidas PLD Dutra RJ e Dutra RJ II, que ainda, não foram integralizados pelo Fundo.

O ajuste a valor justo é mensurado da mesma forma que as Propriedades para Investimento. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

2021			
Empreendimento	Período de análise	Taxa de desconto (% a.a.)	Taxa de capitalização (% a.a.)
Imóveis Acabados			
Dutra RJ (BLD 100 e 200)	10 anos	11,00%	7,00%
Dutra RJ (BLD 500)	10 anos	10,75%	7,00%
Imóveis Em construção			
Dutra RJ (BLD 300 e 600)	10 anos	11,00%	7,00%
Dutra RJ (BLD 400)	10 anos	11,50%	7,00%
Dutra RJ II (BLD 100 até 600)	10 anos	17,00%	7,00%
2020			
Empreendimento	Período de análise	Taxa de desconto (% a.a.)	Taxa de capitalização (% a.a.)
Imóveis Acabados			
Dutra RJ (BLD 100)	10 anos	11,00%	7,00%
Imóveis Em construção			
Castelo 41 (BLD 100 and 200)	10 anos	14,50%	7,50%
Dutra RJ (BLD 200) and 600)	10 anos	11,50%	7,00%
Dutra RJ (BLD 300, 400 and 500)	10 anos	14,00%	7,50%

7 Contas a receber

7.1 Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 os valores que compõem o contas a receber R\$ 75.965 (2020 – R\$ 45.133) compreendem aluguéis vincendos e vencidos relativos às áreas ocupadas mais os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência de aluguel do respectivo contrato.

	2021	2020
Receitas de Locação	19.014	16.081
Linearização de Receita (a)	56.951	29.052
Total	75.965	45.133

- (a) O aumento relevante da linearização deve-se principalmente ao fechamento de novos contratos de locações assinados no ano em 2021, com concessão de carência concedida em contrato aos locatários.

Segue abaixo a análise do aging das receitas de locações:

	A Vencer	Vencidos		
		30-60 dias	61-90 dias	>90 dias
2021 - Total				
19.014	18.981	7	7	19
	A Vencer	Vencidos		
		30-60 dias	61-90 dias	>90 dias
2020 - Total				
16.081	14.790	484	807	-

7.2 Provisão para crédito de liquidação duvidosa

Em 31 de dezembro de 2021 os valores que compõem a referida provisão no montante de R\$ 1.107 (2020 – R\$ 317), refere-se a dívida de aluguel a receber, vencidos e a vencer. Por se tratar de cliente recorrentemente devedor, foram provisionados todos os valores a receber, vencidos e a vencer, de acordo com a política do Fundo.

	2021	2020
Saldo Inicial	(317)	-
Provisões constituídas	(1.340)	(317)
Recuperação de crédito	550	-
Saldo Final	(1.107)	(317)

8 Adiantamento a fornecedores

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 os valores que compõem o adiantamento a fornecedores são R\$ 11.676 (2020 - R\$ 14.180).

Adiantamento por fornecedores referem-se aos desembolsos com mão de obra e insumos realizados pelo Fundo, nos empreendimentos imobiliários em fase de construção, conforme mencionados em notas explicativas nº 11. A expectativa para que os adiantamentos sejam realizados como propriedade para investimentos é de aproximadamente três meses, dependendo da realização da mão de obra ou entrega de insumos por parte do fornecedor.

9 Outros Créditos

A composição de outros créditos nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 são demonstradas como segue:

Descrição	2021	2020
Tributos a compensar	2.432	770
Comissões a amortizar	12.875	5.415
Total	15.298	6.185

Tributos a compensar referem-se a saldos de imposto de renda retido na fonte a recuperar, provenientes de aplicações financeiras.

As comissões a amortizar referem-se a pagamentos de consultoria, pela intermediação de locações. Estes pagamentos são amortizados no resultado, de acordo com o período de locação do respectivo contrato.

10 Aplicações vinculadas a depósitos em garantia / Obrigações por recursos em garantia

São valores garantidos através de depósito caução realizados no JP Morgan S/A, referente a cauções de locatários e também a valores recebidos de locatários por conta de uma isenção de IPTU que está sendo pleiteado na Prefeitura de Cajamar pelo Fundo.

Taxa de remuneração	2021
97,00% do CDI	4.370
Total	4.370
Taxa de remuneração	2020
97,00% do CDI	3.929
Total	3.929

No caso do processo da Prefeitura de Cajamar, caso seja deferido o Fundo devolverá os valores ao locatário, caso contrário será utilizado o valor para pagamento do IPTU.

11 Propriedades para investimento

Imóveis acabados compreendem os seguintes ativos

Parque logístico Cajamar II, localizado na avenida Antônio João Abdalla, 260 Cajamar - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 741.752m² e possui atualmente uma área bruta locável de 279.569 m², e está composto por 5 blocos denominados BLD 2100, BLD 2200, BLD 2300, BLD 2400 e BLD 2500, no valor de R\$ 1.213.000 (2020 - R\$ 1.064.000).

Parque logístico Cajamar III, localizado na avenida Antônio Candido Machado, 3100 Cajamar - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 764.509m² e possui atualmente uma área bruta locável de 316.094 m², e está composto por 5 blocos denominados BLD 3100, BLD 3200, BLD 3300, BLD 3400 e BLD 3500 no valor de R\$ 1.307.300 (2020 - R\$ 793.200).

Parque logístico Prologis Dutra SP, localizado na rodovia Presidente Dutra, KM 203 Arujá - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 161.173 m² e possui atualmente uma área bruta locável de

54.453 m², e está composto por 2 blocos denominados BLD 2100 e BLD 2200, no valor de R\$ 171.900 (2020 - R\$ 151.600).

Parque logístico Prologis Castelo 46, localizado na rodovia Presidente Castelo Branco (SP 180), KM 46 Araçariguama - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 1.119.456,40 m² e possui atualmente uma área bruta locável de 153.960 m², e está composto por 3 blocos denominados BLD 100, BLD 200 e BLD 300, no valor de R\$ 590.900 (2020 - R\$ 542.000).

Parque logístico Prologis Caxias, localizado na avenida Beira Mar Duque de Caxias Rio de Janeiro/RJ. O empreendimento foi construído em um terreno de 161.173,00 m² e possui atualmente uma área bruta locável de 60,788 m², e está composto por 2 blocos denominados BLD 2100 e BLD 2200, no valor de R\$ 234.600 (2020 - R\$ 201.700).

Parque logístico Prologis Queimados, localizado na rodovia Presidente Dutra Queimados Rio de Janeiro/RJ. O empreendimento foi construído em um terreno de 449.507,76 m² e possui atualmente uma área bruta locável de 33.067m², e está composto por 1 bloco denominado BLD 200, no valor de R\$ 69.500 (2020 - R\$ 70.700).

Dutra RJ 100: Localizado na rodovia Presidente Dutra, cidade de São Joao do Meriti/RJ, o imóvel possui uma área de 30.280 m², no valor de R\$ 91.840.

Imóveis em construção compreendem os seguintes ativos

Parque logístico Prologis Castelo 46, localizado na rodovia Presidente Castelo Branco (SP 180), KM 46 Araçariguama - São Paulo/SP. O empreendimento está em construção, possui uma área locável de 110.334 m² e é denominado pelos nomes de BLD 400, no valor de R\$ 193.700 (2020- R\$ 47.200).

Parque logístico Prologis Queimados, localizado na rodovia Presidente Dutra Queimados Rio de Janeiro/RJ. O terreno possui uma área locável de 115.314 m² e é denominado pelos nomes de BLD 100, BLD 300, BLD 400 e BLD 500, no valor de R\$ 23.600 (2020 - R\$ 34.900).

São Paulo 26: Localizado na rodovia Raposo Tavares SP-270, KM 26 Cidade de Cotia- São Paulo/SP, o terreno possui uma área locável de 199.230 m², no valor de R\$ 126.200 (2020 – R\$ 86.357)

Cajamar 31: Localizado na avenida Antônio Candido Machado, 3100, Cidade de Cajamar – São Paulo/SP, o terreno possui uma área locável de 43.186 m², no valor de R\$ 66.600.

Raposo 39: Localizado na rodovia Raposo Tavares SP-270, KM 39 Cidade de Cotia- São Paulo/SP, o terreno possui uma área locável de 80.579 m², no valor de R\$ 60.900.

Castelo 41: Localizado na avenida Charles Goodyear, 712 Parque Cururuquara Industrial, cidade de Santana de Parnaíba/SP, o empreendimento está em construção e possui uma área locável de 83.541 m², no valor de R\$ 148.565.

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Empreendimento	Valor de mercado em 31/12/2020	Aquisições	Custos incrementais	Reclassificação do ajuste a valor de mercado (veja nota nº 6)	Ajustes ao valor justo	Valor de mercado em 31/12/2021
Cajamar II	1.064.000	-	3.326	-	145.674	1.213.000
Cajamar III	793.200	-	281.033	-	233.067	1.307.300
Dutra SP	151.600	-	135	-	20.165	171.900
Castelo 46	589.200	-	35.464	-	159.936	784.600
Caxias	201.700	-	1.122	-	31.778	234.600
Queimados	105.600	-	1.759	-	(14.259)	93.100
São Paulo 26	86.357	-	1.352	-	38.491	126.200

Prologis Brazil Logistics Venture
Fundo de Investimento Imobiliário
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

Cajamar 31	-	65.000	2.234	-	(634)	66.600
Raposo 39	-	30.041	6.270	-	24.589	60.900
Dutra RJ (a)	-	45.245	1.743	36.234	7.885	91.107
Castelo 41 (b)	-	34.752	75.060	(13.498)	52.006	148.320
Total	2.991.657	175.038	409.498	22.736	698.698	4.297.627

(a) Investimento incorporado ao Fundo em 23 de fevereiro de 2021.

(b) Investimento incorporado ao Fundo em 19 de julho de 2021.

Empreendimento	Valor de mercado em 31/12/2019	Aquisições	Custos incrementais	Ajustes ao valor justo	Valor de mercado em 31/12/2020
Cajamar II	924.500	-	13.333	126.167	1.064.000
Cajamar III	578.500	-	37.127	177.573	793.200
Dutra SP	137.500	-	364	13.736	151.600
Castelo 46	524.000	-	645	64.555	589.200
Caxias	181.900	-	992	18.808	201.700
Queimados	90.100	-	456	15.044	105.600
São Paulo 26	-	86.357	-	-	86.357
Total	2.436.500	86.357	52.917	415.883	2.991.657

Em 31 de dezembro de 2021, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa CBRE, datados de 31 de dezembro de 2021, formalmente aprovados pela Administração em janeiro de 2022.

O valor justo foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

2021			
Empreendimento	Período de análise	Taxa de desconto (% a.a.)	Taxa de capitalização (% a.a.)
Imóveis Acabados			
Cajamar II (BLD 2100)	10 anos	10,25%	7,00%
Cajamar II (BLD 2300)	10 anos	11,00%	7,00%
Cajamar II (BLD 2200, 2400 e 2500)	10 anos	10,75%	7,00%
Cajamar III (BLD 3100, 3300 e 3400)	10 anos	10,75%	7,00%
Cajamar III (BLD 3500)	10 anos	9,50%	7,00%
Cajamar III (BLD 3200)	10 anos	11,00%	7,00%
Dutra SP (BLD 100 e 200)	10 anos	11,50%	7,50%
Castelo 46 (BLD 100)	10 anos	9,50%	7,50%
Castelo 46 (BLD 200)	10 anos	11,50%	7,50%
Castelo 46 (BLD 300)	10 anos	11,25%	7,50%
Caxias (BLD 100 e 200)	10 anos	11,25%	7,25%
Queimados (BLD 200)	10 anos	12,50%	8,50%
Dutra RJ (100)	10 anos	11,00%	7,00%
Terrenos			
Castelo 41 (BLD 100)	10 anos	12,50%	7,50%
Castelo 41 (BLD 200)	10 anos	12,00%	7,50%
Queimados (BLD 100,300, 400 e 500)	10 anos	15,50%	8,00%
Castelo 46 (BLD 400)	10 anos	10,50%	7,50%
Cajamar 31 (BLD 100 e 200)	10 anos	15,00%	7,00%
São Paulo 26 (BLD 100, 200, 300, 400 e 500)	10 anos	17,50%	7,00%
Raposo 39 (BLD 100 e 200)	10 anos	17,00%	7,25%

2020			
Empreendimento	Período de análise	Taxa de desconto (% a.a.)	Taxa de capitalização (% a.a.)
Imóveis Acabados			
Cajamar II (BLD 2100)	10 anos	10,25%	7,00%
Cajamar II (BLD 2300)	10 anos	11,00%	7,00%
Cajamar II (BLD 2200, BLD 2400 e 2500)	10 anos	10,75%	7,00%
Cajamar III (BLD 3100)	10 anos	10,75%	7,00%
Cajamar III (BLD 3200)	10 anos	11,00%	7,00%
Dutra SP (BLD 2100)	10 anos	11,50%	7,50%
Dutra SP (BLD 2200)	10 anos	11,50%	7,50%
Castelo 46 (BLD 100)	10 anos	9,50%	7,50%
Castelo 46 (BLD 200)	10 anos	11,50%	7,50%
Castelo 46 (BLD 300)	10 anos	11,25%	7,50%
Caxias (BLD 100 e 200)	10 anos	11,25%	7,25%
Queimados (BLD 200)	10 anos	12,00%	8,00%
Terrenos			
Castelo 41 (BLD 100 e 200)	10 anos	14,50%	7,50%
Castelo 46 (BLD 400, 500, 600 e 700)	10 anos	14,50%	7,50%
Cajamar III (BLD 3300)	10 anos	11,50%	7,00%
Cajamar III (BLD 3400)	10 anos	14,00%	7,00%
Cajamar III (BLD 3500)	10 anos	10,75%	7,00%

A CBRE (“os especialistas”) possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária. O laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors), por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

Os imóveis para renda do Fundo encontram-se seguros quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados:

- (1) Os imóveis acabados para renda do Fundo encontram-se seguros por valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas.

As premissas e riscos adotados na contratação desses seguros não fazem parte do escopo da auditoria.

Natureza do Bem	2020		2021	
	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto
Cajamar II	(1)	494.798	(1)	759.883
Cajamar III	(1)	239.981	(1)	305.404
Dutra SP	(1)	110.395	(1)	143.742
Castelo 46	(1)	141.159	(1)	416.103
Caxias	(1)	127.798	(1)	164.093
Queimados	(1)	69.360	(1)	90.341
Dutra RJ	(1)	-	(1)	81.946

12 Provisões e contas a pagar

Em 31 de dezembro de 2021 os valores que compõem as provisões e contas a pagar são R\$ 46.796 (R\$ 17.845 em 2020) e referem-se as obrigações com fornecedores de matéria prima e mão de obra destinadas aos desenvolvimentos imobiliários realizados pelo Fundo.

13 Receita de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2021 compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na nota explicativa nº 11 no valor de R\$ 206.393 (2020 – R\$ 159.641). As unidades de locações dos empreendimentos, são galpões logísticos, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos, carências concedidas e linearização. Em 31 de dezembro de 2021, os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência de aluguel do respectivo contrato totalizam R\$ 27.901 (2020 – 16.405).

Os recebimentos de multas e juros sobre aluguéis totalizaram R\$ 39.216 (2020 – R\$ 17.281). O aumento relevante se refere ao recebimento de multa por rescisão contratual de um cliente, no valor de R\$ 26.328 em dezembro de 2021

Em 2021, foram concedidos R\$ 15.218 (2020 – R\$ 14.025) em descontos decorrentes de novos contratos e renovações.

14 Encargos e taxa de administração

A taxa de administração compreende, além da remuneração devida ao administrador, a remuneração para os seguintes prestadores de serviços do FII: o gestor e o custodiante.

Considerando-se que o FII permite o investimento em ativos financeiros, incluindo investimentos em veículos que podem cobrar taxa de administração, a taxa de administração não contempla nenhuma taxa de administração cobrada sobre tais investimentos pelo FII e essas taxas de administração cobradas sobre tais investimentos serão arcadas pelo FII e não devem ser deduzidas da taxa de administração.

15 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, 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.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	2.021	2.020
Lucro líquido do exercício	1.056.941	646.037
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(698.698)	(415.883)
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	(130.991)	(77.342)
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	790	317
Aluguéis a receber	(30.832)	(19.903)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	1.516	651
Lucro base caixa – art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	198.726	133.877
(Constituição)/reversão de reserva de contingência – 16.2	(9.936)	(6.694)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(9.936)	(6.694)
Total de rendimentos apropriados	188.790	127.183
Rendimentos apropriados a pagar	(113.160)	(70.664)
Rendimentos apropriados e pagos no mesmo exercício (pagos no 1º semestre)	(75.630)	(56.519)
Rendimentos apropriados em períodos anteriores e pagos no exercício	(70.664)	(57.128)
Rendimentos líquidos pagos no exercício	(146.294)	(113.647)

% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	95,00%	95,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(9.936)	(6.694)

Em 31 de dezembro de 2021, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 46,90 (2020 – R\$ 45,33).

16 Patrimônio líquido

16.1 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2021 o patrimônio líquido do Fundo está composto por 3.119.159 cotas, pelo valor unitário de R\$ 1.583,09 cada cota, totalizando R\$ 4.937.918 (2020 – 2.507.157, pelo valor unitário de R\$ 1.322,60, totalizando um patrimônio líquido de R\$ 3.315.417).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o Fundo recebeu integralização de 612.413 cotas, no montante total de R\$ 754.350.

16.2 Reserva de contingência

O regulamento estabelece a criação de Reserva de Contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto. Durante o exercício houve constituição de reserva de contingência no valor de R\$ 9.936 (2020 – R\$ 6.694)

17 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do fundo calculada considerando-se o resultado do exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no exercício foi positivo em 25,97% (2020 – positivo em 23,10%).

18 Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2021		31/12/2020	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Descontos concedidos	15.218	0,40%	14.025	0,51%
Despesa de administração – Imóvel	23.496	0,53%	18.181	0,66%
Despesas de auditoria e custódia	480	0,01%	488	0,02%
Despesas de emolumentos e cartórios	162	0,00%	245	0,01%
Despesas de condomínio	1.336	0,04%	2.331	0,08%
Despesas de reparos, manutenção e conservação	34	0,00%	-	0,00%
Taxa de administração – Fundo	1.100	0,03%	1.100	0,04%
Taxa de fiscalização da CVM	59	0,00%	62	0,00%
Despesas de juros atualização caução	198	0,01%	37	0,00%
Despesa de consultoria (a)	8.652	0,31%	4.644	0,17%
Despesas tributárias	759	0,02%	36	0,00%
Outras despesas operacionais	1.619	0,04%	982	0,04%
	53.113	1,39%	42.131	1,53%

Para 31 de dezembro de 2021, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício no valor de R\$ 1,39% (2020 – 1,53%)

- (a) O aumento de despesas de consultoria deve-se ao aumento de operações e o desenvolvimento de novos galpões do Fundo, o que fez aumentar principalmente as despesas com honorários advocatícios, como revisão de contratos e outros.

19 Tributação

Os Fundos de investimentos imobiliários, conforme legislação em vigor, deverão distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados pelo regime de competência, ajustado pelo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

De acordo com a referida instrução Normativa, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Conforme o art.36 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, emitida pela Receita Federal em 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos Fundos, de investimentos imobiliários, em aplicações financeiras de renda fixa ou 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 exceto os rendimentos obtidos por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Investidores estrangeiros

Os rendimentos pagos à cotistas residentes e domiciliados em países considerados não paraíso fiscal são tributados em 15% e para os residentes e domiciliados em países considerados como paraíso fiscal são tributados em 20%, conforme Instrução Normativa RFB 1.585, de 31 de agosto de 2015.

20 Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo não possuía demandas judiciais classificadas pela administração com o auxílio de seus assessores jurídicos como Provável ou Possível. Em 2020 o Fundo possuía os seguintes processos judiciais:

Natureza	Breve descrição	Valor exposição		Probabilidade de perda
		31/12/2021	31/12/2020	
Trabalhista	Danos morais	-	38	Provável
Trabalhista	Danos morais	-	53	Possível

21 Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria Administradora.

22 Partes relacionadas

A administradora do Fundo, assinou em 18 de janeiro de 2019, contrato de prestação de serviços de administração do Fundo. A remuneração pela prestação dos serviços é de R\$ 91 ao mês. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a despesa com taxa de administração foi de R\$ 1.100 (2020 – R\$ 1.100).

O administrador do Fundo contratou a Prologis Logística Ltda., para a prestar os serviços de administração imobiliária, sendo que no exercício, o Fundo desembolsou a título de taxa de consultoria o montante de R\$ 23.496 (2019 – R\$ 18.181).

23 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 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.
- **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 R\$ 15.891 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 2021:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificado de depósito bancário – CDBs	-	196.542	-	196.542
Propriedades para investimento	-	-	4.297.627	4.297.627
Ações de companhias fechadas	-	-	706.655	706.655
Total do ativo	-	196.542	5.004.282	5.200.824

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2020:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificado de depósito bancário – CDBs	-	49.398	-	49.398
Propriedades para investimento	-	-	2.991.657	2.991.657
Ações de companhias fechadas	-	-	351.757	351.757
Total do ativo	-	49.398	3.343.414	3.392.812

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento está demonstrada na nota explicativa nº 11 “Propriedades para investimento”.

24 Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas do Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, no endereço eletrônico www.brltrust.com.br, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (B3).

25 Outros assuntos

Auditoria

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, contratou a KPMG Auditores Independentes, somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

26 Eventos subsequentes

O valor de R\$ 113.160 a pagar, provisionado na rubrica “Rendimentos a distribuir” em 31 de dezembro de 2021 foi integralmente liquidado em 28 de janeiro de 2022.

* * *

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

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável