

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 2022**

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 - Parte, 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 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, 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 2022, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a 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

Veja as Notas 3.3 e 11 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 4.946.051 mil, correspondente a 90,45% do patrimônio líquido do Fundo, que são mensuradas e registradas pelo valor justo com base no método de fluxo de caixa descontado para as propriedades que estão concluídas, os quais 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, e com base no método involutivo para as propriedades que estão em construção, onde são calculadas as suas premissas de receitas e custos envolvidos para construção do empreendimento, utilizando informações comparáveis de mercado e 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 sujeito a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevante 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.	Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • com auxílio dos nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos estudos do laudo com base no método de fluxo de caixa descontado, tais como receitas projetadas, despesas projetadas, taxa de desconto, taxa de capitalização e comissão de venda, e no laudo com base no método involutivo, tais como características específicas do imóvel, sua liquidez perante o mercado, fluxo de caixa projetado descontado considerando as receitas comparáveis, situados na mesma região, além da avaliação dos ativos pelo método comparativo direto; • analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos e a metodologia aplicada; e • avaliamos as divulgações nas demonstrações financeiras do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimentos, 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 2022.

Responsabilidades 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 a fundos de investimento imobiliário, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem 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 os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP014428/O-6



Eduardo Tomazelli Remedi

Contador CRC 1SP259915/O-0

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

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Circulante			
Caixas e equivalentes de caixa	5	68.298	224.978
Aluguéis a receber	7.1	84.904	75.965
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	7.2	(271)	(1.107)
Adiantamentos a fornecedores	8	12.404	11.676
Outros valores a receber		6.316	9.811
Outros créditos	9	22.229	15.298
		193.880	336.621
Não Circulante			
Realizável ao longo prazo			
Aplicações Financeiras			
De natureza imobiliária			
Ações em companhias fechadas	6	703.659	706.655
		703.659	706.655
Investimento			
Propriedades para Investimento	11	4.946.051	4.297.627
		5.843.590	5.340.903
Total do ativo		5.843.590	5.340.903
Passivo	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Circulante			
Rendimentos a distribuir	15	138.441	113.160
Impostos e contribuições a recolher		1.213	1.196
Taxa de administração		92	92
Auditoria e custódia		65	324
Provisões e contas a pagar	12	60.685	46.796
Subscrição de capital a integralizar	6	169.622	237.047
		370.118	398.615
Não Circulante			
Exigível ao longo prazo			
Obrigações por depósitos em garantia	10	4.902	4.370
		4.902	4.370
Total do Passivo		375.020	402.985
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas		3.700.141	3.286.930
Gastos com colocação de cotas		(135)	-
Distribuição de rendimentos aos cotistas		(658.620)	(392.737)
Reserva de contingência	16.2	32.930	19.636
Reserva de lucros		2.394.254	2.024.089
Total do patrimônio líquido	16.1	5.468.570	4.937.918
Total do passivo e patrimônio líquido		5.843.590	5.340.903

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 findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	13	292.253	206.393
Receitas de linearização	13	7.089	27.901
Receitas de multa e juros sobre aluguéis	13	139	39.216
Descontos concedidos	13	(17.464)	(15.218)
Provisão para créditos em liquidação duvidosa	7.2	836	(790)
		282.853	257.502
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	11	79.591	698.698
		79.591	698.698
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de juros atualização caução		(508)	(198)
		(508)	(198)
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	18	(2.172)	(759)
Despesas de condomínio	18	(3.443)	(1.336)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	18	(59)	(34)
Taxa de administração - Imóvel	18 e 22	(27.060)	(23.496)
		(32.734)	(25.625)
Resultado líquido de propriedades para investimento		329.202	930.377
Imóveis em estoque			
Despesas de IR s/ ganho de capital de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		-	(4)
Receitas de dividendos de ações em companhias	6	20.087	3.004
Ajuste ao valor justo de resultado de ações em companhias	6	15.842	130.991
		35.929	133.991
Resultado líquido de atividades imobiliárias		365.131	1.064.368
Outros ativos financeiros			
Receitas de certificados de depósitos bancários (CDB)		14.648	5.026
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(304)	(381)
		14.344	4.645
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	18	(6.802)	(8.652)
Despesas de auditoria e custódia	18	(585)	(480)
Despesas de emolumentos e cartórios	18	(121)	(162)
Taxa de administração	14, 18 e 22	(1.100)	(1.100)
Taxa de fiscalização da CVM	18	(28)	(59)
Outras receitas (despesas) operacionais	18	(674)	(1.619)
		(9.310)	(12.072)
Lucro líquido dos exercícios		370.165	1.056.941
Quantidade de cotas em circulação		3.532.371	3.119.159
Lucro por cota - R\$		104,79	338,85
Valor patrimonial da cota - R\$		1.548,13	1.583,09

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 2022 e 2021

Em milhares de reais

	Notas	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingência	Distribuição de rendimentos aos cotistas	Reservas de lucros	Total
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
Cotas de investimentos integralizadas	16.1	413.211	-	-	-	370.165	413.211
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	370.165
Gastos com colocação de cotas		-	(135)	-	-	-	(135)
Reserva de contingência	16.2	-	-	13.294	(13.294)	-	-
Rendimentos destinados no exercício	15	-	-	-	(252.589)	-	(252.589)
Em 31 de dezembro de 2022		3.700.141	(135)	32.930	(658.620)	2.394.254	5.468.570

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 2022 e 2021

Em milhares de reais

	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	272.766	188.244
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis	103	39.216
Recebimento de outras receitas	2.176	1.392
Devedores diversos	3.928	(3.318)
Recebimento de depósito caução de aluguéis	24	243
Rendimentos de renda fixa	16.231	5.026
Pagamento de adiantamento a fornecedores	(726)	15.295
Pagamento de despesas de consultoria	(33.747)	(30.688)
Pagamento de despesas de taxa de administração	(1.100)	(1.100)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(50)	(37)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(121)	(172)
Pagamento de despesas de condomínio	(3.069)	(1.433)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(595)	(454)
Pagamento de despesas legais	(2.102)	(1.975)
Pagamento de tributos municipais e federais	(2.048)	(763)
Pagamento de taxa Bovespa	(11)	(83)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(7.668)	(6.376)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(57)	(70)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(2.415)	(995)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(515)	(1.000)
Caixa líquido das atividades operacionais	241.004	200.952
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de ações de companhias fechadas	(48.587)	(159.596)
Recebimento de dividendos de ações em companhias	20.087	3.004
Aquisição de imóveis para renda (a)	-	(95.041)
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda (b)	(554.952)	(381.962)
Caixa líquido das atividades de investimento	(583.452)	(633.595)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	413.211	754.350
Amortização de cotas	(135)	-
Rendimentos pagos	(227.308)	(146.294)
Caixa líquido das atividades de financiamento	185.768	608.056
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(156.680)	175.413
Caixa e equivalentes de caixa - início dos exercícios	224.978	49.565
Caixa e equivalentes de caixa - fim dos exercícios	68.298	224.978

(a) Em 2021, o valor apresentado na nota explicativa nº 11 em 2021 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) Em 2022, os valores apresentados na nota explicativa nº 11 inclui o efeito de R\$ 13.881 (2021 - 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 2022 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 7 de fevereiro de 2023.

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 em companhias: 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 2022.

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 11.
- (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 em companhias fechadas

As ações em companhias fechadas 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, conseqüentemente, 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 2022, o saldo da conta “Banco conta movimento” no montante de R\$ 1.566 (2021 - R\$ 28.436) 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 2022 e 2021, são compostas pelas seguintes aplicações financeiras:

Certificado de depósitos bancários

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, correspondem a certificado de depósitos bancários, de emissão do Banco JP Morgan no montante de R\$ 66.732 (2021 - R\$ 196.542), com vencimento entre fevereiro de 2023 até dezembro de 2023 (2021 - 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.

Emissor	Vencimento	Percentual	31/12/2022	31/12/2021
			Valor	Valor
JP Morgan S.A.	Acima de 1 ano	97% do CDI	66.732	196.542

6 Ações em companhias fechadas

As ações em companhias em 31 de dezembro de 2022 e 2021 estão representadas por:

De carácter imobiliário	Quantidade de ações	Participação no capital social	Saldo em 31.12.2022
PLD Dutra RJ II (a)	191.526.776	83,64%	207.780
PLD Dutra RJ (b)	311.383.502	80,00%	495.879
	502.910.278		703.659

De carácter imobiliário	Quantidade de ações	Participação no capital social	Saldo em 31.12.2021
PLD Dutra RJ II (a)	215.164.783	77,00%	230.306
PLD Dutra RJ (b)	226.743.502	80,00%	476.349
	441.908.285		706.655

- (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 2022 é de 65,60%, todavia o Acordo de Investimento para Desenvolvimento assinado entre as partes prevê que os aportes do Fundo para construção dos empreendimentos será de 83,64% 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 em 31 de dezembro de 2022 é de 67,37%, 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.

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 2021	706.655
(-) Subscrição de capital a integralizar 2021	(237.047)
Ajuste ao valor justo de ações em companhias fechadas	15.842
Aquisição de ações em companhias (veja notas acima)	48.587
Subscrição de capital a integralizar (*)	169.622
Saldo em 31 de dezembro de 2022	703.659

(*) 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.

Os dividendos distribuídos pelas investidas são registradas no resultado na rubrica “Receitas de dividendos de ações em companhias fechadas” totalizando em 2022 um montante de 20.087 (3.004 em 2021).

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:

2022			
Empreendimento	Período de análise	Taxa de desconto (% a.a.)	Taxa de capitalização (% a.a.)
Imóveis Acabados			
Dutra RJ (BLD 100, 200, 300, 400 e 600)	10 anos	11,50%	7,25%
Dutra RJ (BLD 500)	10 anos	11,25%	7,25%
Imóveis Em construção			
Dutra RJ II (BLD 100 até 600)	(**)	(**)	(**)

(**) Para o ano de 2022, o investimento em Dutra RJ II foi avaliado pelo método Market Approach. Por meio dessa metodologia, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências comparáveis de mercado; ou seja, imóveis similares em oferta ou recentemente negociados.

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%

7 Contas a receber

7.1 Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 os valores que compõem o contas a receber R\$ 84.904 (2021 – R\$ 75.965) compreendem aluguéis vincendos e vencidos relativos às áreas ocupadas mais os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência de aluguel do respectivo contrato.

	2022	2021
Receitas de Locação	20.864	19.014
Linearização de Receita (a)	64.040	56.951
Total	84.904	75.965

- (a) O aumento relevante da linearização deve-se principalmente ao fechamento de novos contratos de locações assinados no ano em 2022, 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
2022 - Total				
20.864	20.744	7	7	106
	A Vencer	Vencidos		
		30-60 dias	61-90 dias	>90 dias
2021 - Total				
19.014	18.981	7	7	19

7.2 Provisão para crédito de liquidação duvidosa

Em 31 de dezembro de 2022, os valores que compõem a referida provisão no montante de R\$ 271 (2021 – R\$ 1.107), 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.

	2022	2021
Saldo Inicial	(1.107)	(317)
Provisões constituídas	-	(1.340)
Recuperação de crédito	836	550
Saldo Final	(271)	(1.107)

8 Adiantamento a fornecedores

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 os valores que compõem o adiantamento a fornecedores são R\$ 12.404 (2021 - R\$ 11.676).

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 2022 e 2021 são demonstradas como segue:

Descrição	2022	2021
Tributos a compensar	2.952	2.422
Comissões a amortizar	19.277	12.876
Total	22.229	15.298

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	2022	2021
97,00% do CDI	4.902	4.370
Total	4.902	4.370

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\$ 1.228.900 (2021 - R\$ 1.213.000).

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\$ 1.385.000 (2021 - R\$ 1.307.300).

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\$ 178.900 (2021 - R\$ 171.900).

Parque logístico Prologis Castelo 46, localizado na rodovia Presidente Castelo Branco (SP 180), KM 46 Araçatiguama - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 1.119.456,40 m² e possui atualmente uma área bruta locável de 266.714 m², e está composto por 4 blocos denominados BLD 100, BLD 200, BLD 300 e BLD 400, no valor de R\$ 1.085.600 (2021 - R\$ 590.900 BLD 100 a 300 e R\$ 193.700 BLD 400 em construção).

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 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\$ 240.800 (2021 - R\$ 234.600).

Parque logístico Prologis Queimados, localizado na rodovia Presidente Dutra Queimados Rio de Janeiro/RJ. O empreendimento foi construído em um terreno de 449.507 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 (2021- R\$ 69.500).

Dutra RJ 100: Localizado na rodovia Presidente Dutra, cidade de São Joao do Meriti/RJ. O empreendimento foi construído em um terreno de 30.280 m² e possui atualmente uma área bruta locável de 26.083 m², no valor de R\$ 92.758 (2021 - R\$ 91.840).

Castelo 41: Localizado na avenida Charles Goodyear, 712 Parque Cururuquara Industrial. O empreendimento foi construído em um terreno de 68.459 m² e possui atualmente uma área bruta locável de 65.631 m², e está composto por 1 bloco denominado BLD 100, no valor de R\$ 170.959 (2021 – R\$ 119.451).

Imóveis em construção compreendem os seguintes ativos

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\$ 24.900 (2021 - R\$ 23.600).

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\$ 132.000 (2021 – R\$ 126.200).

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\$ 166.100 (2021 – 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\$ 137.000 (2021 – 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 15.082 m², no valor de R\$ 33.846 (2021 – R\$ 29.114).

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

Empreendimento	Valor de mercado em 31/12/2021	Custos incrementais	Ajustes ao valor justo	Valor de mercado em 31/12/2022
Cajamar II	1.213.000	2.154	13.746	1.228.900
Cajamar III	1.307.300	11.551	66.150	1.385.001
Dutra SP	171.900	40	6.960	178.900
Castelo 46	784.600	302.203	(1.204)	1.085.599
Caxias	234.600	3.238	2.962	240.800
Queimados	93.100	1.729	(429)	94.400
São Paulo 26	126.200	656	5.144	132.000
Cajamar 31	66.600	91.847	7.653	166.100
Raposo 39	60.900	79.972	(3.872)	137.000
Dutra RJ	91.107	89	1.596	92.792
Castelo 41	148.320	75.354	(19.115)	204.559
Total	4.297.627	568.833	79.591	4.946.051

Empreendimento	Valor de mercado em 31/12/2020	Aquisições	Custos incrementais	Reclassificação do ajuste a valor de mercado	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
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.

Em 31 de dezembro de 2022, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa CBRE, datados de 31 de dezembro de 2022, formalmente aprovados pela Administração em janeiro de 2023.

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:

2022			
Empreendimento	Período de análise	Taxa de desconto (% a.a.)	Taxa de capitalização (% a.a.)
Imóveis Acabados			
Cajamar II (BLD 2100)	10 anos	10,00%	7,25%
Cajamar II (BLD 2300)	10 anos	11,50%	7,25%
Cajamar II (BLD 2200, 2400 e 2500)	10 anos	11,25%	7,25%
Cajamar III (BLD 3100)	10 anos	10,50%	7,25%
Cajamar III (BLD 3200)	10 anos	11,50%	7,25%
Cajamar III (BLD 3300 e 3400)	10 anos	11,25%	7,25%
Cajamar III (BLD 3500)	10 anos	10,00%	7,25%
Dutra SP (BLD 100)	10 anos	12,00%	7,75%
Dutra SP (BLD 200)	10 anos	12,50%	7,75%
Castelo 46 (BLD 200)	10 anos	12,00%	7,75%
Castelo 46 (BLD 300)	10 anos	11,75%	7,75%
Castelo 46 (BLD 100 e 400)	10 anos	10,00%	7,75%
Castelo 41 (BLD 100)	10 anos	12,50%	7,75%
Caxias (BLD 100 e 200)	10 anos	11,75%	7,50%
Queimados (BLD 200)	10 anos	13,00%	8,75%
Dutra RJ (100)	10 anos	11,50%	7,25%
Imóveis em construção			
Castelo 41 (BLD 200)	10 anos	13,00%	7,75%
Queimados (BLD 100,300, 400 e 500)	10 anos	(*)	(*)

Cajamar 31 (BLD 100 e 200)	10 anos	11,75%	7,25%
São Paulo 26 (BLD 100, 200, 300, 400 e 500)	10 anos	(*)	(*)
Raposo 39 (BLD 100 e 200)	10 anos	15,00%	7,50%

(*) Para o ano de 2022, os imóveis em construção em Queimados e São Paulo 26 foram avaliados pelo Market Approach, o valor aplicável ao terreno é definido considerando evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis similares recentemente vendidos/arrendados ou atualmente listados no mercado. Estas evidências de mercado são ajustadas por fatores (oferta/demanda, localização, características construtivas, características físicas, etc.)

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%

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 segurados quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados:

- (1) Os imóveis acabados para renda do Fundo encontram-se segurados 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	2022		2021	
	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto
Cajamar II	(1)	838.705	(1)	494.798
Cajamar III	(1)	880.849	(1)	239.981
Dutra SP	(1)	160.003	(1)	110.395
Castelo 46	(1)	159.714	(1)	141.159
Caxias	(1)	184.388	(1)	127.798
Queimados	(1)	99.411	(1)	69.360
Dutra RJ	(1)	448.425	(1)	-

12 Provisões e contas a pagar

Em 31 de dezembro de 2022 os valores que compõem as provisões e contas a pagar são R\$ 60.685 (R\$ 46.796 em 2021) e referem-se as obrigações com fornecedores de matéria prima e mão de obra destinadas aos desenvolvimentos imobiliários realizados pelo Fundo, despesas com consultoria, e despesas com área vaga de parques logísticos.

13 Receita de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2022 compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na nota explicativa nº 11 no valor de R\$ 292.253 (2021 – R\$ 206.393). 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 2022, os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência de aluguel do respectivo contrato totalizam R\$ 7.089 (2021 – 27.901).

Os recebimentos de multas e juros sobre aluguéis totalizaram R\$ 139 (2021 – R\$ 39.216).

Em 2022, foram concedidos R\$ 17.464 (2021 – R\$ 15.218) 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:

	2022	2021
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	370.165	1.056.941
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(79.591)	(698.698)
Ajuste ao valor justo de resultado de ações em companhias	(15.842)	(130.991)
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	(836)	790
Aluguéis a receber	8.939	(30.832)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	923	1.516
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	265.880	198.726
Rendimentos retidos no exercício	4	-
(Constituição)/reversão de reserva de contingência	(13.295)	(9.936)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(13.291)	(9.936)
Rendimentos apropriados	252.589	188.790
Rendimentos a distribuir	(138.441)	(113.160)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	113.160	70.664
Retenção de rendimentos 1º semestre	114.148	75.630
Rendimentos líquidos pagos no exercício	227.308	146.294
% 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	(13.291)	(9.936)

Em 31 de dezembro de 2022, 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\$ 64,35 (2021 – R\$ 46,90).

16 Patrimônio líquido

16.1 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2022 o patrimônio líquido do Fundo está composto por 3.532.371 cotas, pelo valor unitário de R\$ 1.548,13 cada cota, totalizando R\$ 5.468.570 (2021 – 3.119.159, pelo valor unitário de R\$ 1.583,09, totalizando um patrimônio líquido de R\$ 4.937.918).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo recebeu integralização de 413.211 cotas, no montante total de R\$ 413.211.

16.2 Reserva de contingência

A Reserva de Contingência tem como objetivo arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da Reserva de Contingência não poderá exceder 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\$ 13.294 (2021 – R\$ 9.936). Em 31 de dezembro de 2022, a reserva de contingência totaliza R\$ 32.930 (2021 - R\$ 19.636).

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 6,87% (2021 – positivo em 25,97%).

18 Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Descontos concedidos	17.464	0,34%	15.218	0,40%
Despesa de administração - Imóvel	27.060	0,52%	23.496	0,53%
Despesas de auditoria e custódia	585	0,01%	480	0,01%
Despesas de emolumentos e cartórios	121	0,00%	162	0,00%
Despesas de condomínio	3.443	0,07%	1.336	0,04%
Despesas de reparos, manutenção e conservação	59	0,00%	34	0,00%
Taxa de administração - Fundo	1.100	0,02%	1.100	0,03%
Taxa de fiscalização da CVM	28	0,00%	59	0,00%
Despesas de juros atualização caução	508	0,01%	198	0,01%
Despesa de consultoria	6.802	0,13%	8.652	0,31%
Despesas tributárias	2.172	0,04%	759	0,02%
Outras despesas operacionais	674	0,01%	1.619	0,03%
	60.016	1,15%	53.113	1,39%

Para 31 de dezembro de 2022, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício no valor de R\$ 1,15% (2021 – 1,39%)

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

O Fundo possuía na data de 31 de dezembro de 2022 e 2021 os seguintes processos judiciais:

Natureza	Breve descrição	Valor exposição		Probabilidade de Perda
		31/12/2022	31/12/2021	
Civil	Procedimento arbitral	17.829	-	Possível

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o Fundo não possuía demandas judiciais classificadas pela administração com o auxílio de seus assessores jurídicos como prováveis.

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, BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., 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 2022, a despesa com taxa de administração foi de R\$ 1.100 (2021 – 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\$ 27.060 (2021 – R\$ 23.496).

23 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **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 2022:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificado de depósito bancário – CDBs	-	66.732	-	66.732
Propriedades para investimento	-	-	4.943.307	4.943.307
Ações em companhias	-	-	703.659	703.659
Total do ativo	-	66.732	5.646.966	5.713.698

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	-	49.398
Propriedades para investimento	-	-	4.297.627	4.297.627
Ações em companhias	-	-	706.655	706.655
Total do ativo	-	196.542	5.004.282	5.200.824

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, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda., 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\$ 138.441 a pagar, provisionado na rubrica “Rendimentos a distribuir” em 31 de dezembro de 2022 foi integralmente liquidado em 30 de janeiro de 2023.

* * *

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

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável