

Demonstrações financeiras

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 31.962.875/0001-06)

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

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024
e Relatório do Auditor Independente

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.962.875/0001-06

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração financeira

31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial 5

Demonstração do resultado 6

Demonstração das mutações do patrimônio líquido 7

Demonstração do fluxo de caixa 8

Notas explicativas às demonstrações financeiras 9



**Shape the future
with confidence**

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

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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora do Fundo”)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações



**Shape the future
with confidence**

financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Existência e mensuração das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 6.031.223 mil, que representavam 91,80% do seu patrimônio líquido. A existência e a determinação do valor justo das propriedades para investimento foram consideradas um principal assunto de auditoria pela representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 11 às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da titularidade do Fundo sobre as propriedades para investimento por meio da inspeção das matrículas de registro dos imóveis e o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos também a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 11 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência e sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram auditadas por outro auditor independente, que emitiu o relatório datado em 08 de fevereiro de 2024, sem modificação.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

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



**Shape the future
with confidence**

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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 da Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.



**Shape the future
with confidence**

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança 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, 06 de fevereiro de 2025.

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

Fabricio Aparecido Pimenta
Contador CRC - SP241659/O

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 31.962.875/0001-06)

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

Balço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	5	70.007	1,07%	181.499	2,92%
Aluguéis a receber	7.1	100.545	1,53%	105.735	1,70%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	7.2	(4.906)	(0,07%)	(310)	0,00%
Adiantamento a fornecedores	8	251	0,00%	3.856	0,06%
Outros valores a receber		7.314	0,11%	3.034	0,05%
Outros créditos	9	30.748	0,47%	28.454	0,46%
		203.959	3,11%	322.268	5,19%
Não circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações em companhias	6	626.217	9,53%	250.679	4,03%
		626.217	9,53%	250.679	4,03%
Realizável ao longo prazo					
Propriedades para investimento	11	6.031.223	91,80%	5.971.657	96,04%
		6.031.223	91,80%	5.971.657	96,04%
Total do ativo		6.861.399	104,44%	6.544.604	105,26%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	15	178.154	2,71%	164.552	2,65%
Impostos e contribuições a recolher		445	0,01%	317	0,01%
Taxa de administração		92	0,00%	92	0,00%
Auditoria e custódia		456	0,01%	330	0,01%
Provisões e contas a pagar	12	52.831	0,80%	35.425	0,57%
Subscrição de capital a integralizar	6	55.220	0,84%	120.885	1,94%
		287.198	4,37%	321.601	5,18%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por depósitos em garantia	10	4.231	0,06%	4.898	0,08%
		4.231	0,06%	4.898	0,08%
Passivo total		291.429	4,43%	326.499	5,26%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		4.307.711	65,57%	4.013.176	64,54%
Gastos com colocação de cotas		(345)	(0,01%)	(135)	0,00%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(1.366.205)	(20,79%)	(987.142)	(15,88%)
Reserva de contingência	16.2	68.367	1,04%	49.417	0,79%
Lucros e prejuízos acumulados		3.560.442	54,20%	3.142.789	50,55%
Total do patrimônio líquido	16.1	6.569.970	100,01%	6.218.105	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		6.861.399	104,44%	6.544.604	105,26%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 31.962.875/0001-06)

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

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Receita de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	13	425.793	350.551
Receitas de linearização	13	(10.844)	13.561
Receitas de multa e juros sobre aluguéis	13	1.328	372
Descontos concedidos	13 e 18	(11.518)	(7.825)
Provisão para créditos em liquidação duvidosa	7.2	(4.596)	(39)
		<u>400.163</u>	<u>356.620</u>
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	11	(54.833)	392.448
		<u>(54.833)</u>	<u>392.448</u>
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesa de juros atualização caução	18	(441)	(550)
		<u>(441)</u>	<u>(550)</u>
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	18	(585)	(333)
Despesas de condomínio	18	(1.068)	(5.131)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	18	(69)	(41)
Taxa de administração - Imóvel	18 e 22	(34.416)	(32.088)
Outras receitas (despesas) de propriedades para investimento	18	(795)	-
		<u>(36.933)</u>	<u>(37.593)</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>307.956</u>	<u>710.925</u>
Imóveis em estoque			
Receitas de dividendos de ações em companhias	6	-	21.468
Perdas na venda de investimentos	6	-	(33.022)
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	6	118.135	42.899
		<u>118.135</u>	<u>31.345</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>426.091</u>	<u>742.270</u>
Outros ativos financeiros			
Receitas de certificados de depósitos bancários (CDB)		18.838	16.415
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(238)	(1.246)
Rendimento de Renda Fixa - Repasse		-	-
		<u>18.600</u>	<u>15.169</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	18	(19.924)	(5.860)
Despesas de auditoria e custódia	18	(778)	(663)
Despesas de emolumentos e cartórios	18	(4)	(69)
Despesa com taxa de administração	14, 18 e 22	(1.100)	(1.100)
Despesas judiciais	18	(6.236)	-
Despesa com taxa de fiscalização da CVM	18	(57)	(57)
Outras receitas (despesas) operacionais	18	1.061	(1.155)
		<u>(27.038)</u>	<u>(8.904)</u>
Lucro líquido dos exercícios		<u>417.653</u>	<u>748.535</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>4.139.941</u>	<u>3.845.406</u>
Lucro por cota - R\$		<u>100,88</u>	<u>194,66</u>
Valor patrimonial da cota - R\$		<u>1.586,97</u>	<u>1.617,02</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 31.962.875/0001-06)**

Administrado pela BRLTrust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

(Em milhares de reais)

	Notas	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingência	Distribuição de rendimentos aos cotistas	Reserva de lucros	Total
Em 31 de dezembro de 2022		3.700.141	(135)	32.930	(658.620)	2.394.254	5.468.570
Cotas de investimentos integralizadas	16.1	313.035	-	-	-	-	313.035
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	748.535	748.535
Reserva de contingência	16.2	-	-	16.487	(16.487)	-	-
Rendimentos destinados no exercício	15	-	-	-	(312.035)	-	(312.035)
Em 31 de dezembro de 2023		4.013.176	(135)	49.417	(987.142)	3.142.789	6.218.105
Cotas de investimentos integralizadas	16.1	294.535	-	-	-	-	294.535
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	417.653	417.653
Gastos com colocação de cotas		-	(210)	-	-	-	(210)
Reserva de contingência	16.2	-	-	18.950	(18.950)	-	-
Rendimentos destinados no exercício	15	-	-	-	(360.113)	-	(360.113)
Em 31 de dezembro de 2024		4.307.711	(345)	68.367	(1.366.205)	3.560.442	6.569.970

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 31.962.875/0001-06)

Administrado pela BRLTrust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto)

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	415.782	335.511
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis	1.326	371
Recebimento de outras receitas	4.148	748
Devedores/credores diversos	(5.020)	496
Recebimento de depósito caução de aluguéis	(1.108)	(554)
Rendimentos de renda fixa	18.838	15.169
Pagamento de adiantamento a fornecedores	2.484	9.669
Pagamento de despesas com consultoria	(19.916)	(36.290)
Pagamento de taxa de administração	(1.100)	(1.100)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(60)	(46)
Outras receitas (despesas) de propriedades para investimento	(1.152)	-
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(4)	(69)
Pagamento de despesas de condomínio	(974)	(5.039)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(652)	(402)
Pagamento de despesas legais	(2.295)	(1.872)
Pagamento de tributos municipais e federais	(586)	(461)
Pagamento de taxa bovespa	(13)	(13)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(33.217)	(2.832)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(57)	(57)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(238)	(368)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(828)	(72)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>375.358</u>	<u>312.789</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição/venda de ações de companhias fechadas	(323.069)	(48.737)
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	-	21.468
Aquisição de imóveis para renda	(820)	(1.868)
Pagamento de custos incrementais	(110.775)	(197.562)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(434.664)</u>	<u>(226.699)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	294.535	313.035
Pagamento de gastos de colocação de cotas	(210)	-
Rendimentos pagos	(346.511)	(285.924)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(52.186)</u>	<u>27.111</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(111.492)</u>	<u>113.201</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	181.499	68.298
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	<u>70.007</u>	<u>181.499</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 31.962.875/0001-06)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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.

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

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo a Instrução CVM 516/2011, a Resolução CVM 175/2022, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 06 de fevereiro de 2025.

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.

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 31.962.875/0001-06)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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:

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 31.962.875/0001-06)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 2024.

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

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 31.962.875/0001-06)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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.

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 31.962.875/0001-06)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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.

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 31.962.875/0001-06)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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,

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 31.962.875/0001-06)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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.

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 31.962.875/0001-06)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 polo 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

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 31.962.875/0001-06)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 de os 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.

4.2.5 *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.

4.2.6 *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.

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 31.962.875/0001-06)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

4.2.7 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.

4.2.8 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 2024, o saldo da conta “Banco conta movimento” no montante de R\$ 1.688 (2023: R\$ 929) está representado por contas correntes no Bancos JP Morgan S.A., Bradesco S.A. e Banco Itaú S.A.

As aplicações financeiras classificadas como equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024 e 2023, são compostas pelas seguintes aplicações financeiras:

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 31.962.875/0001-06)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Certificado de depósitos bancários

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, correspondem a certificado de depósitos bancários, de emissão do Banco JP Morgan no montante de R\$ 68.318 (2023: R\$ 180.570), com vencimento até dezembro de 2025 (2023: até dezembro de 2024). 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	31/12/2024	31/12/2023
			Valor	Valor
JP Morgan S.A.	Até 1 ano	97% do CDI	68.318	180.570

6 Ações em companhias fechadas

As ações em companhias em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão representadas por:

De carácter imobiliário	Quantidade de ações	Participação no capital social	Saldo em 31.12.2024
PLD Dutra RJ II (a)	448.931.034	70,56%	626.217
	448.931.034		626.217
De carácter imobiliário	Quantidade de ações	Participação no capital social	Saldo em 31.12.2023
PLD Dutra RJ II (a)	191.526.776	68,54%	250.679
	191.526.776		250.679

- (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 2024 e 2023 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.

Em 12 de julho de 2024 por meio do Instrumento Particular de 4ª Alteração do Contrato Social da PLD Dutra RJ II, foi informado a integralização pelo Fundo de 140.489.352 cotas, mediante aportes em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 140.489. Na sequência, o Fundo cedeu e transferiu onerosamente pelo valor global de R\$ 1,00 (um real), para outro sócio da Companhia 28.659.369 cotas da sociedade totalmente subscritas e não integralizadas. Na sequência foi aprovado o aumento do capital social da Companhia no valor de R\$ 286.002, mediante a criação de 286.002.315,00 cotas sociais com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada. O Fundo subscreveu 239.212.336 cotas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada: (i) 6.902,236,00 cotas, totalizando R\$ 6.902 ora integralizados no mesmo ato, mediante a aportes em moeda nacional; (ii) 232.310.100,00 cotas, totalizando R\$ 232.310, que deverão ser integralizadas mediante aportes em moeda corrente nacional no prazo de até 12 (doze) meses a contar da data do Instrumento.

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 31.962.875/0001-06)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Em 18 de dezembro de 2024 por meio do Instrumento Particular de 5ª Alteração do Contrato Social da PLD Dutra RJ II, foi informado a integralização pelo Fundo de 223.941.361 cotas, mediante aportes em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 223.941. Na sequência, o Fundo cedeu e transferiu onerosamente pelo valor global de R\$ 1,00 (um real), para outro sócio da Companhia 8.368.739 cotas da sociedade totalmente subscritas e não integralizadas. Na sequência foi aprovado o aumento do capital social da Companhia no valor de R\$ 70.750, mediante a criação de 70.750.000,00 cotas sociais com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada. O Fundo subscreveu 55.220.030 cotas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, que deverão ser integralizadas mediante aportes em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 55.220, no prazo de até 12 (doze) meses a contar da data do Instrumento.

As investidas registram os seus imóveis em terrenos em desenvolvimento/ propriedade para investimento pelo custo de aquisição e/ou incorrido. Com 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 2022	703.659
(-) Subscrição de capital a integralizar 2022	(169.622)
Ajuste ao valor justo de ações em companhias	42.899
Aquisição de ações em companhias	48.737
Subscrição de capital a integralizar (*)	120.885
Redução Capital Dutra RJ – Reclassificação do ajuste a valor de mercado (**)	(182.997)
Redução Capital Dutra RJ – Baixa de ações em companhias (**)	(312.882)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	250.679
(-) Subscrição de capital a integralizar 2023	(120.885)
Ajuste ao valor justo de ações em companhias fechadas	118.135
Aquisição de ações em companhias	323.068
Subscrição de capital a integralizar (*)	55.220
Saldo em 31 de dezembro de 2024	626.217

(*) O saldo do balanço referente a subscrição e capital a integralizar são valores da investida Dutra RJ II, que ainda não foi integralizado pelo Fundo até 31 de dezembro de 2024, no valor de R\$ 55.220 e 31 de dezembro de 2023, no valor de R\$ 120.885.

(**) Redução de Capital Dutra RJ: O investimento na empresa PLD Dutra RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda., foi realizado pelo Fundo em janeiro de 2019. Em agosto de 2023 ocorreu a Redução de Capital, momento no qual o Fundo cessou sua participação na empresa PLD Dutra RJ. Os aportes realizados nesta investida, que totalizaram R\$ 312.882 foram baixados, em contrapartida à internalização dos ativos proporcionalmente à sua participação no investimento de 65,60% (R\$ 2.350, mencionado na nota explicativa nº 09, e R\$ 278.314 mencionado na nota explicativa nº 11). A diferença entre os aportes efetuados, e a internalização dos ativos, resultou em uma perda de investimentos de R\$ 33.022, registrada na rubrica Perda na venda de investimentos, na demonstração de resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2023. O ajuste a valor de mercado de anos anteriores com investimentos em ações desta investida, na totalidade de R\$ 182.997, foi transferido para Propriedade para investimentos (mencionado na nota explicativa nº 11).

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 31.962.875/0001-06)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve recebimento de dividendos referente as ações de companhias fechadas. Os dividendos distribuídos pelas investidas totalizaram em 2023 um montante de R\$ 21.468, registrados no resultado na rubrica “Receitas de dividendos de ações em companhias fechadas”.

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:

31/12/2024			
Empreendimento	Período de análise	Taxa de desconto (% a.a.)	Taxa de capitalização (% a.a.)
Imóveis em construção			
Dutra RJ II (BLD 100)	10 anos	12,25%	7,75%
Dutra RJ II (BLD 200)	10 anos	10,50%	7,75%
Dutra RJ II (BLD 300)	10 anos	12,75%	7,75%

31/12/2023			
Empreendimento	Período de análise	Taxa de desconto (% a.a.)	Taxa de capitalização (% a.a.)
Imóveis em construção			
Dutra RJ II (BLD 100 até 600)	10 anos	14,00%	7,25%

7 Contas a receber

7.1 Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 os valores que compõem o contas a receber R\$ 100.545 (2023: R\$ 105.735) compreendem aluguéis vincendos e vencidos relativos às áreas ocupadas mais os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência de aluguel do respectivo contrato.

	31/12/2024	31/12/2023
Receitas de locação	33.788	28.134
Linearização de receita (a)	66.757	77.602
Total	100.545	105.735

- (a) Com o término de construção e entrega dos empreendimentos de Castelo 41, Cajamar 31 e Raposo 39 no segundo semestre de 2023, foram assinados contratos de locação com concessão de carência no início do contrato, o que levou ao aumento da linearização no ano de 2023, linearizada no decorrer dos anos seguintes.

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 31.962.875/0001-06)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Segue abaixo a análise do aging das receitas de locações:

2024 – Total	A vencer	Vencidos		
		30-60 dias	61-90 dias	>90 dias
33.788	28.789	406	165	4.428

2023 – Total	A vencer	Vencidos		
		30-60 dias	61-90 dias	>90 dias
28.134	24.286	3.652	11	185

7.2 Provisão para crédito de liquidação duvidosa

Em 31 de dezembro de 2024, os valores que compõem a referida provisão no montante de R\$ 4.906 (2023:R\$ 310), 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.

	31/12/2024	31/12/2023
Saldo Inicial	(310)	(271)
Provisões constituídas	(4.635)	(39)
Recuperação de crédito	39	-
Saldo Final	(4.906)	(310)

8 Adiantamento a fornecedores

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 os valores que compõem o adiantamento a fornecedores são R\$ 251 e R\$ 3.856, respectivamente.

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.

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 31.962.875/0001-06)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

9 Outros Créditos

A composição de outros créditos nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 são demonstradas como segue:

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Tributos a compensar	4.399	3.321
Comissões a amortizar	26.349	25.133
Total	30.748	28.454

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.

A movimentação ocorrida na conta comissões a amortizar está descrita a seguir:

Empreendimento	Saldo em 31/12/2023	Adições	Amortização	Baixa de comissões (a)	Saldo em 31/12/2024
Comissões	31.756	6.891	-	(2.318)	36.329
Amortização da comissão	(6.623)	-	(4.124)	767	(9.980)
Total	25.133	6.891	(4.124)	(1.551)	26.349

Empreendimento	Saldo em 31/12/2022	Adições	Amortização	Redução de Capital (b)	Saldo em 31/12/2023
Comissões	23.068	6.338	-	2.350	31.756
Amortização da comissão	(3.791)	-	(2.832)	-	(6.623)
Total	19.277	6.338	(2.832)	2.350	25.133

(a) Referente baixa de comissões de locações cujos contratos foram rescindidos.

(b) Referente a transferência de comissões na fração ideal de 65,6% dos galpões logísticos denominados como prédios 200, 300, 400, 500 e 600, conforme mencionado na nota explicativa nº 6.

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 31.962.875/0001-06)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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.

Descrição	Taxa de Remuneração	31/12/2024	31/12/2023
Caução de Clientes (a)	97% do CDI	2.607	2.099
Outras obrigações com locatários (b)	97% do CDI	1.624	2.799
Total		4.231	4.898

(a) Referente a cauções de locatários.

(b) Valores recebidos de locatários por conta de uma isenção de IPTU que estava sendo pleiteado na Prefeitura de Cajamar pelo Fundo. O processo de isenção de IPTU foi indeferido em 2023, e os valores depositados em garantia passaram a ser utilizados para pagamento das parcelas mensais 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\$ 1.324.900 (2023: R\$ 1.279.00).

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\$ 1.474.000 (2023: R\$ 1.456.101).

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\$ 202.800 (2023: R\$ 211.600).

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 266.714 m², e está composto por 4 blocos denominados BLD 100, BLD 200, BLD 300 e BLD 400, no valor de R\$ 1.134.600 (2023: R\$ 1.183.599).

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\$ 262.800 (2023:

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 31.962.875/0001-06)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

R\$ 238.900).

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\$ 66.800 (2023: R\$ 72.200).

Dutra RJ: Localizado na rodovia Presidente Dutra, cidade de São Joao do Meriti/RJ. O empreendimento foi construído em um terreno de 519.183 m² e possui atualmente uma área bruta locável de 184.336 m², e está composto por 6 blocos denominados BLD 100, BLD 200, BLD 300, BLD 400, BLD 500 e BLD 600, no valor de R\$ 106.075 BLD 100 e R\$ 542.775 BDL 200 a 600 (2023: R\$ 97.613 BLD 100 e R\$ 503.808 BDL 200 a 600).

Castelo 41: Localizado na avenida Charles Goodyear, 712 Parque Cururuquara Industrial. O empreendimento foi construído em um terreno de 287.932 m² e possui atualmente uma área bruta locável de 80.442 m², e está composto por 2 blocos denominados BLD 100 e BLD 200, no valor de R\$ 237.500 (2023: R\$ 243.510).

Cajamar 31: Localizado na avenida Antônio Candido Machado, 3100, Cidade de Cajamar – São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 107.954 m² e possui atualmente uma área bruta locável de 42.924 m², e está composto por 2 blocos denominados BLD 100 e BLD 200, no valor de R\$ 182.800 (2023: R\$ 186.300).

Raposo 39: Localizado na Rodovia Raposo Tavares SP-270, KM 39 Cidade de Cotia – São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 420.952 m² e possui atualmente uma área bruta locável de 82.402 m², e está composto por 2 blocos denominados BLD 100 e BLD 200, no valor de R\$ 321.800 (2023: R\$ 330.100).

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 de 356.338m², para futuro desenvolvimento dos blocos BLD 100, BLD 300, BLD 400 e BLD 500, no valor de R\$ 26.700 (2023: R\$ 24.900).

São Paulo 26: Localizado na rodovia Raposo Tavares SP-270, KM 26 Cidade de Cotia- São Paulo/SP. O terreno possui uma área de 800.00 m², para futuro desenvolvimento dos blocos BLD 100 e BLD 200, no valor de R\$ 142.400 (2023: R\$ 140.000).

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 31.962.875/0001-06)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

Empreendimento	Valor de mercado em 31/12/2023	Aquisições	Custos incrementais	Reclassificação do ajuste a valor de mercado	Ajustes ao valor justo	Valor de mercado em 31/12/2024
Cajamar II	1.279.000		12.983		32.917	1.324.900
Cajamar III	1.456.101		8.443		9.456	1.474.000
Dutra SP	211.600		2.224		(11.024)	202.800
Castelo 46 (a)	1.183.599		2.681		(51.680)	1.134.600
Caxias	238.900		1.783		22.117	262.800
Queimados	97.100		904		(4.504)	93.500
São Paulo 26 (a)	140.000		77.188		(74.788)	142.400
Cajamar 31	186.300		864		(4.364)	182.800
Raposo 39	330.100		221		(8.521)	321.800
Dutra RJ	601.420		1.559		45.871	648.850
Castelo 41	243.510		4.302		(10.313)	237.500
RJ UTL (d)	4.027		1.247			5.274
Total	5.971.657		114.399		(54.833)	6.031.223

Empreendimento	Valor de mercado em 31/12/2022	Aquisições	Custos incrementais	Reclassificação do ajuste a valor de mercado	Ajustes ao valor justo	Valor de mercado em 31/12/2023
Cajamar II	1.228.900	-	7.234	-	42.866	1.279.000
Cajamar III	1.385.001	-	2.954	-	68.146	1.456.101
Dutra SP	178.900	-	1.059	-	31.641	211.600
Castelo 46	1.085.599	-	2.767	-	95.233	1.183.599
Caxias (b)	240.800	-	2.976	-	(4.876)	238.900
Queimados	94.400	-	1.202	-	1.498	97.100
São Paulo 26	132.000	-	1.753	-	6.247	140.000
Cajamar 31	166.100	-	2.374	-	17.826	186.300
Raposo 39	137.000	-	140.693	-	52.407	330.100
Dutra RJ (c)	92.792	278.314	1.009	182.997	46.308	601.420
Castelo 41	204.559	-	3.799	-	35.152	243.510
RJ UTL (d)	-	2.688	1.339	-	-	4.027
Total	4.946.051	281.002	169.159	182.997	392.448	5.971.657

- (a) A redução nos ajustes de valor justo em 2024 foi motivada principalmente por: (i) A propriedade Castelo 46, devido a um aumento na taxa de desconto e na taxa de cap rate de saída, que foram motivados pela expectativa de maiores despesas em 2025; (ii) A propriedade São Paulo 26, que, em 31 de dezembro de 2024, está sendo avaliada com base na metodologia de abordagem de renda, enquanto, em 31 de dezembro de 2023, foi avaliada com base na metodologia de abordagem de mercado. Como o projeto ainda está nas fases iniciais de construção, uma taxa de desconto relativamente alta está sendo aplicada. Após a conclusão e estabilização do projeto, o Fundo espera que a taxa de desconto diminua para níveis comparáveis aos de outros ativos do portfólio.
- (b) A redução do ajuste a valor justo na propriedade de Caxias em 2023 foi impulsionada pela redução no percentual da taxa probabilidade de renovação do aluguel, de 85% para 80%, o que ocasionou a redução dos fluxos de caixa descontados, utilizados na avaliação pelo valor justo.

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 31.962.875/0001-06)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

- (c) Aquisição incorporado ao Fundo em 23 de agosto de 2023, referente a transferência de bens imóveis na fração ideal de 65,6% dos galpões logísticos denominados como prédios 200, 300, 400, 500 e 600, conforme mencionado na nota explicativa nº 6.
- (d) Durante o ano de 2023, o Fundo iniciou a aquisição do empreendimento RJ ULT, localizada na Avenida Ayrton Senna, Rio de Janeiro – RJ. Esta aquisição não foi avaliada a valor de mercado, porque aquisição ainda está sob due diligence, e sujeita a condições precedentes. Foram realizados pagamentos de custos adicional relacionados a due diligence, jurídicos e outros de R\$ 1.247 em 2024 (2023 - R\$ 1.339) e pagamentos de aquisição de terrenos no montante de R\$ 2.688 em 2023.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa CBRE, datados de dezembro de 2024 e novembro de 2023, respectivamente, formalmente aprovados pela Administração.

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:

31/12/2024			
Empreendimento	Período de análise	Taxa de desconto (% a.a.)	Taxa de capitalização (% a.a.)
Imóveis Acabados			
Cajamar II (BLD 2100)	10 anos	10,75%	7,75%
Cajamar II (BLD 2200)	10 anos	11,75%	7,75%
Cajamar II (BLD 2300)	10 anos	12,25%	7,75%
Cajamar II (BLD 2400)	10 anos	12,00%	7,75%
Cajamar II (BLD 2500)	10 anos	12,00%	7,75%
Cajamar III (BLD 3100)	10 anos	11,25%	7,75%
Cajamar III (BLD 3200)	10 anos	12,00%	7,75%
Cajamar III (BLD 3300)	10 anos	11,75%	7,75%
Cajamar III (BLD 3400)	10 anos	11,75%	7,75%
Cajamar III (BLD 3500)	10 anos	10,75%	7,75%
Dutra SP (BLD 100)	10 anos	12,50%	8,25%
Dutra SP (BLD 200)	10 anos	13,00%	8,25%
Castelo 46 (BLD 100)	10 anos	10,75%	8,25%
Castelo 46 (BLD 200)	10 anos	12,50%	8,25%
Castelo 46 (BLD 300)	10 anos	12,50%	8,25%
Castelo 46 (BLD 400)	10 anos	10,50%	8,25%
Castelo 41 (BLD 100)	10 anos	12,50%	8,25%
Castelo 41 (BLD 200)	10 anos	12,00%	8,25%
Caxias (BLD 100)	10 anos	12,25%	8,00%
Caxias (BLD 200)	10 anos	12,25%	8,00%
Queimados (BLD 200)	10 anos	13,75%	9,25%
Dutra RJ (BLD 100)	10 anos	12,00%	7,75%
Dutra RJ (BLD 200)	10 anos	12,00%	7,75%
Dutra RJ (BLD 300)	10 anos	12,00%	7,75%
Dutra RJ (BLD 400)	10 anos	12,00%	7,75%
Dutra RJ (BLD 500)	10 anos	11,75%	7,75%
Dutra RJ (BLD 600)	10 anos	12,00%	7,75%
Cajamar 31 (BLD 100)	10 anos	12,25%	7,75%

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 31.962.875/0001-06)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Cajamar 31 (BLD 200)	10 anos	12,25%	7,75%
Raposo 39 (BLD 100)	10 anos	12,25%	8,00%
Raposo 39 (BLD 200)	10 anos	12,25%	8,00%
Imóveis em construção			
Queimados (BLD 100, 300, 400 e 500)	10 anos	(*)	(*)
São Paulo 26	10 anos	14,00%	8,00%

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 31.962.875/0001-06)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

31/12/2023			
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 2200)	10 anos	11,25%	7,25%
Cajamar II (BLD 2300)	10 anos	11,50%	7,25%
Cajamar II (BLD 2400)	10 anos	11,25%	7,25%
Cajamar II (BLD 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)	10 anos	11,25%	7,25%
Cajamar III (BLD 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	12,00%	7,75%
Castelo 46 (BLD 100)	10 anos	10,00%	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 400)	10 anos	10,00%	7,75%
Castelo 41 (BLD 100)	10 anos	12,50%	7,75%
Castelo 41 (BLD 200)	10 anos	11,50%	7,75%
Caxias (BLD 100)	10 anos	11,75%	7,50%
Caxias (BLD 200)	10 anos	11,75%	7,50%
Queimados (BLD 200)	10 anos	13,00%	8,75%
Dutra RJ (BLD 100)	10 anos	11,50%	7,25%
Dutra RJ (BLD 200)	10 anos	11,50%	7,25%
Dutra RJ (BLD 300)	10 anos	11,50%	7,25%
Dutra RJ (BLD 400)	10 anos	11,50%	7,25%
Dutra RJ (BLD 500)	10 anos	11,25%	7,25%
Dutra RJ (BLD 600)	10 anos	11,50%	7,25%
Cajamar 31 (BLD 100)	10 anos	11,50%	7,25%
Cajamar 31 (BLD 200)	10 anos	11,50%	7,25%
Raposo 39 (BLD 100)	10 anos	11,75%	7,50%
Raposo 39 (BLD 200)	10 anos	11,75%	7,50%
Imóveis em construção			
Queimados (BLD 100,300, 400 e 500)	10 anos	(*)	(*)
São Paulo 26 (BLD 100, 200, 300, 400 e 500)	10 anos	(*)	(*)

(*) Para o ano de 2024, o imóvel em construção em Queimados foi avaliado pelo Market Approach (2023 - Queimados e São Paulo 26), 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.)

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

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 31.962.875/0001-06)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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	31/12/2024		31/12/2023	
	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto
Cajamar II	(1)	745.844	(1)	796.455
Cajamar III	(1)	737.743	(1)	892.975
Dutra SP	(1)	138.901	(1)	152.741
Castelo 46	(1)	489.550	(1)	192.035
Castelo 41	(1)	292.840	(1)	209.915
Caxias	(1)	161.747	(1)	173.104
Queimados	(1)	88.887	(1)	94.550
Dutra RJ	(1)	514.785	(1)	526.771
Cajamar 31	(1)	110.048	-	-
Raposo 39	(1)	37.946	-	-

12 Provisões e contas a pagar

Em 31 de dezembro de 2024 os valores que compõem as provisões e contas a pagar de R\$ 52.831 (2023: R\$ 35.425) 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.

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 31.962.875/0001-06)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

13 Receita de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2024 compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na nota explicativa nº 11 no valor de R\$ 425.793 (2023: R\$ 350.551). 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 2024, os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência de aluguel do respectivo contrato totalizam o valor de negativo de R\$ 10.844 (2023: positivo de R\$ 13.561).

Os recebimentos de multas e juros sobre aluguéis totalizaram R\$ 1.328 (2023: R\$ 372).

No exercício findo em 31 de dezembro 2024, foram concedidos R\$ 11.518 (2023: R\$ 7.825) 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.

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 31.962.875/0001-06)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	417.653	748.535
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	54.833	(392.448)
Ajuste ao valor justo de resultado de ações em companhias	(118.135)	(42.899)
Perda na venda de investimentos	-	33.022
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	4.596	39
Aluguéis a receber	5.190	(20.831)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	14.866	3.104
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	379.003	328.522
Rendimentos retidos no exercício	60	-
(Constituição)/reversão de reserva de contingência	(18.950)	(16.487)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(18.890)	(16.487)
Rendimentos apropriados	360.113	312.035
Rendimentos a distribuir	(178.154)	(164.552)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	164.612	138.441
Retenção de rendimentos 1º semestre	181.899	147.483
Rendimentos líquidos pagos no exercício	346.511	285.924
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	95%	95%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(18.890)	(16.487)

Em 31 de dezembro de 2024, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício (considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 83,70 (2023: R\$ 74,35).

16 Patrimônio líquido

16.1 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2024 o patrimônio líquido do Fundo está composto por 4.139.941 cotas, pelo valor unitário de R\$ 1.586,97 cada cota, totalizando R\$ 6.569.970 (2023: 3.845.406 cotas, pelo valor unitário de R\$ 1.617,02 cada cota, totalizando R\$ 6.218.105).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo recebeu integralização de 294.535 cotas, no montante total de R\$ 294.535 (2023: 313.035 cotas, no montante total de R\$ 313.035).

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 31.962.875/0001-06)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 findo em 31 de dezembro de 2024 houve constituição de reserva de contingência no valor de R\$ 18.950 (2023: R\$ 16.487). Em 31 de dezembro de 2024, a reserva de contingência totaliza R\$ 68.367 (2023: R\$ 49.417).

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 6,41% (2023: positivo em 12,95%).

18 Encargos debitados ao Fundo

Encargos debitados ao Fundo	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Descontos concedidos	11.518	0,18%	7.825	0,13%
Despesa de juros atualização caução	441	0,01%	550	0,01%
Despesas de condomínio	1.068	0,02%	5.131	0,09%
Despesas de tributos municipais e federais	585	0,00%	333	0,01%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	69	0,00%	41	0,00%
Taxa de administração – Imóvel	34.416	0,53%	32.088	0,55%
Outras receitas (despesas) de propriedades para investimento	795	0,01%		0,00%
Despesas de auditoria e custódia	778	0,00%	663	0,01%
Despesas de emolumentos e cartórios	4	0,00%	69	0,00%
Despesa com taxa de administração	1.100	0,02%	1.100	0,02%
Despesa com taxa de fiscalização da CVM	57	0,00%	57	0,00%
Despesa de consultoria	19.924	0,31%	5.860	0,10%
Despesas judiciais	6.236	0,10%		0,00%
Outras receitas (despesas) operacionais	(1.061)	-0,02%	1.155	0,02%
	75.930	1,16%	54.872	0,94%

Para 31 de dezembro de 2024, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício no valor de R\$ 6.518.174 (2023: R\$ 5.837.447).

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 31.962.875/0001-06)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 31.962.875/0001-06)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

20 Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui processos legais que os advogados do Fundo consideram prováveis de resultar em uma perda, totalizando R\$ 13.347. Esses processos consistem principalmente em:

- (i) ação civil - procedimento arbitral, com um valor estimado de R\$ 7.111 (R\$ 18.346 em 2023, considerado possível de resultar em perda);
- (ii) ação civil – outros, com um valor estimado de R\$ 6.236.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo não possuía processos legais que os advogados considerassem prováveis de resultar em uma perda.

O Fundo possui processos legais que podem resultar em uma perda possível; entretanto, em 31 de dezembro de 2024, os advogados não consideram que haja exposição a risco financeiro para o Fundo:

- (iii) execução fiscal, cujos pagamentos foram objeto de um pedido de isenção (R\$ 13.647 em 2023);
- (iv) ação civil – outros (R\$ 4.890 em 2023).

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 2024, a despesa com taxa de administração foi de R\$ 1.100 (2023: 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\$ 34.416 (2023: R\$ 32.088).

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.

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 31.962.875/0001-06)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

- **Nível 2** – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3** – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificado de depósito bancário – CDBs	-	68.318	-	68.318
Propriedades para investimento	-	-	6.031.223	6.031.223
Ações em companhias	-	-	626.217	626.217
Total do ativo	-	68.318	6.657.440	6.725.758

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificado de depósito bancário – CDBs	-	180.570	-	180.570
Propriedades para investimento	-	-	5.971.657	5.971.657
Ações em companhias	-	-	250.679	250.679
Total do ativo	-	180.570	6.222.336	6.402.906

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, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (B3).

25 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

O Fundo não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio

Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 31.962.875/0001-06)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

26 Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08. Até a data destas demonstrações financeiras, o Fundo ainda não estava adaptado, a Administradora está avaliando os impactos da nova Resolução no Fundo.

27 Eventos subsequentes

O valor de R\$ 178.154 a pagar, provisionado na rubrica “Rendimentos a distribuir” em 31 de dezembro de 2024 será integralmente liquidado em janeiro de 2025.

O valor de R\$ 151.431 foi integralizado em janeiro de 2025, com a emissão de 151.431 cotas (mil reais por cada cota subscrita).

* * *

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

Marcelo Vieira Francisco
Diretor Responsável