

Prologis Brazil  
Logistics  
Venture Fundo  
de Investimento  
Imobiliário

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

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2019**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balanço patrimonial</b>	<b>7</b>
<b>Demonstração do resultado</b>	<b>8</b>
<b>Demonstração das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstração do fluxo de caixa (método direto)</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

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

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

## Aos Cotistas e à Administradora do

## Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário

*São Paulo – SP*

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstração do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 18 de janeiro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2019 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 18 de janeiro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### Base para opinião

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

## Valor justo da propriedade para investimento do Fundo

Veja nota explicativa nº 9

Principais assuntos de auditoria	Como a auditoria conduziu esse assunto
<p>O Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados e registrados pelo valor justo, com base no método de fluxo de caixa descontado, que são preparados por consultores externos, de acordo com a estrutura de governança do Fundo, e que envolvem diversas premissas e elevado grau de julgamento. Devido ao fato da determinação do valor justo dessas propriedades para investimento estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• com o auxílio de nossos especialistas de finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses estudos, tais como: receitas projetadas, despesas projetadas, taxa de desconto, taxa de capitalização e comissão de venda;</li><li>• analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos ; e</li><li>• avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li></ul>

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento, no tocante à sua mensuração, assim como suas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período de 18 de janeiro de 2019 a 31 de dezembro de 2019.

## Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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


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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período 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, 28 de fevereiro de 2020

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6



Eduardo Tomazelli Remedi  
Contador CRC 1SP-259915/O-0

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

**Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019**

Em milhares de reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Circulante</b>		
Caixas e equivalentes de caixa	5	72.097
Aluguéis a receber	7.1	25.230
Adiantamentos a fornecedores	8	1.006
Outros valores a receber		133
Outros créditos		1.662
		<b>100.128</b>
<b>Não Circulante</b>		
<b>Realizável ao longo prazo</b>		
Aplicações Financeiras		
De natureza imobiliária		
Ações de companhias fechadas	6	244.415
		<b>244.415</b>
<b>Investimento</b>		
<b>Propriedades para Investimento</b>		
Imóveis acabados	10	1.856.022
Ajuste de avaliação ao valor justo	10	203.178
Imóveis em construção	10	393.077
Ajuste de avaliação ao valor justo	10	(15.777)
		<b>2.436.500</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>2.781.043</b>
<b>Passivo</b>		
<b>Circulante</b>		
Rendimentos a distribuir	13	57.128
Impostos e contribuições a recolher		509
Taxa de administração		183
Auditoria e custódia		213
Taxa de fiscalização CVM		17
Consultoria e assessoria		3.576
Provisões e contas a pagar		5.545
Subscrição de capital a integralizar	6	119.618
		<b>186.789</b>
<b>Não Circulante</b>		
<b>Exigível ao longo prazo</b>		
Obrigações por depósitos em garantia	9	3.891
		<b>3.891</b>
<b>Total do Passivo</b>		<b>190.680</b>
<b>Patrimônio líquido</b>		
Cotas integralizadas	14	2.326.380
Distribuição de rendimentos aos cotistas	13	(60.134)
Reserva de contingência	14.2	3.006
Reserva de lucros		321.111
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>2.590.363</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>2.781.043</b>

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

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

**Demonstração do resultado do período de 18 de janeiro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019**

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

	<b>Nota</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Receitas de propriedades para Investimento</b>		
Receitas de aluguéis	11	139.653
Receitas de linearização	11	12.646
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		1.440
Descontos concedidos	16	(4.638)
		<b>149.101</b>
<b>Propriedades para investimento</b>		
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	10	187.402
		<b>187.402</b>
<b>Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis</b>		
Despesas de juros atualização caução		(189)
		<b>(189)</b>
<b>Despesas de propriedades para Investimento</b>		
Despesas de tributos municipais e federais	16	(153)
Despesas de condomínio	16	(2.109)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	16	(2)
Taxa de administração - Imóvel	16	(15.891)
		<b>(18.155)</b>
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b>318.159</b>
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas		3.219
		<b>3.219</b>
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<b>321.378</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>		
Receitas de certificados de depósitos bancários (CDB)		3.096
Receitas de aplicações financeiras		16
		<b>3.112</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>		
Despesa de consultoria		(1.020)
Despesas de auditoria e custódia		(226)
Despesas de emolumentos e cartórios		(4)
Taxa de administração	12 e 16	(1.046)
Taxa de fiscalização da CVM		(67)
Outras receitas (despesas) operacionais		(1.016)
		<b>(3.379)</b>
<b>Lucro líquido do período</b>		<b>321.111</b>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<b>2.326.380</b>
<b>Lucro por cota - R\$</b>		<b>138,03</b>
<b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>		<b>1.113,47</b>

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



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

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 18 de janeiro (data de início das atividades) a 31 dezembro de 2019**

Em milhares de reais

	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Cotas de investimento a integralizar</u>	<u>Reserva de contingência</u>	<u>Distribuição de rendimentos aos cotistas</u>	<u>Reservas de lucros</u>	<u>Total</u>
<b>Em 18 de janeiro de 2019</b>	-	-		-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	<b>2.326.380</b>					2.326.380
Lucro líquido do período	-	-		-	321.111	321.111
Reserva de contingência	<b>14.2</b>		3.006			3.006
Rendimentos destinados no período	<b>13</b>	-		(60.134)		(60.134)
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>	<u><b>2.326.380</b></u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u><b>(60.134)</b></u>	<u><b>321.111</b></u>	<u><b>2.590.363</b></u>

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

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

**Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do período de 18 de janeiro de 2019 a 31 de dezembro de 2019**

Em milhares de reais

	<u>31/12/2019</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	
Recebimento de receitas de aluguéis	122.432
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis	1.440
Recebimento de depósito caução de aluguéis	3.702
Rendimentos de renda fixa	3.020
Pagamento de adiantamento a fornecedores	(1.007)
Pagamento de despesas de consultoria	(1.020)
Pagamento de despesas de taxa de administração	(863)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(2)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(4)
Pagamento de despesas de condomínio	(2.109)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(13)
Pagamento de tributos municipais e federais	(153)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(12.316)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(51)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(1.013)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b><u>112.043</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>	
Aquisição de ações de companhias fechadas	(121.577)
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	(2.244.749)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b><u>(2.366.326)</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>	
Cotas integralizadas	2.326.380
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b><u>2.326.380</u></b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>72.097</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do período</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do período</b>	<b><u>72.097</u></b>

## **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 4.

O administrador do Fundo juntamente com o gestor avaliam periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

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

## **2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 28 de fevereiro de 2020.

## **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.

### ***(i) Valor justo das propriedades para investimento:***

Conforme descrito na Nota 3.7, o valor justo das propriedades para investimento é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação.

### **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 financeiros para fins de mensuração**

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.

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados 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.

##### **IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

- Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:
- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou

escritural.

- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- Adiantamento a fornecedores: representam valores pagos para prospecção de novos empreendimentos, visando aumentar o portfólio da carteira do fundo, com uma melhor rentabilidade no futuro para os cotistas.

V. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

I. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

II. 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.

### **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 em 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 9.

### **3.8 Lucro por cota**

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

### **3.9 Ações de companhia fechada**

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

## **4. Riscos associados ao Fundo**

### **4.1 Riscos de mercado**

#### **4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

#### **4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e

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

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

#### **4.1.4 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.

#### **4.1.5 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.

#### **4.1.6 Riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

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

### **4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário**

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

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

#### **4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel**

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

### **4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes**

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

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

### **4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato**

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

### **4.3 Riscos relativos ao Fundo**

### **4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

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

### **4.3.2 Desempenho passado**

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

### **4.3.3 Risco tributário**

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

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

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

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

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

## 5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo da conta “Banco conta movimento” está representado por contas correntes no Bancos JP Morgan S/A e Caixa Econômica Federal S/A.

As aplicações financeiras classificadas como equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2019, são compostas pelas seguintes aplicações financeiras:

### 5.1 Certificado de depósitos bancários

Em 31 de dezembro de 2019, correspondem a certificado de depósitos bancários, de emissão do Banco JP Morgan no montante de R\$ 72.014, com vencimento entre Maio de 2020 até Março de 2024. O valor contábil dos títulos equivalia, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

<b>Emissor</b>	<b>31/12/2019</b>		
	<b>Vencimento</b>	<b>Percentual</b>	<b>Valor</b>
JP Morgan S/A	Acima de 1 ano	97% do CDI	72.014

## 6. Ações de companhia fechada

As ações de companhia fechada em 31 de dezembro de 2019 estão representadas por:

<b>De carácter imobiliário</b>	<b>Quantidade de ações</b>	<b>Participação no capital social</b>	<b>Saldo em 31.12.2019</b>
PLD Castelo Branco 41	20.915.131	100%	5.566
PLD Dutra RJ	224.799.091	80%	238.849
<b>Total</b>			<b>244.415</b>

O investimento na empresa PLD Castelo Branco 41, foi realizado pelo Fundo em janeiro de 2019. Esta investida tem sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, 68 – Andar 8 Conj 83, Vila Olímpia. A sociedade teve início em 18 de outubro de 2012 com prazo de duração

indeterminado e tem por objeto desenvolvimento de galpões logísticos.

A investida registra os seus imóveis como propriedade para investimento que estão demonstrados pelo custo de aquisição, ajustado pelo valor justo, avaliado pela própria empresa, e uma companhia avaliadora independente.

O investimento na empresa PLD Dutra RJ, foi realizado pelo Fundo em janeiro de 2019. Está investida tem sede na Cidade e Estado de São Paulo, na rua Elvira Ferraz, 68 – Andar 8 Conj 83, Vila Olimpia. A sociedade teve início em 20 de outubro de 2012 com prazo de duração indeterminado e tem por objeto desenvolvimento de galpões logísticos.

A investida registra os seus imóveis como terrenos em desenvolvimento que estão demonstrados pelo custo de aquisição, ajustado pelo valor justo, avaliado pela própria empresa, e uma companhia avaliadora independente. 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

O saldo contábil está sendo demonstrado conforme abaixo:

Aquisição de ações de companhias fechadas	121.577
Resultado de ações de companhias fechadas	3.219
Subscrição de capital a integralizar	119.618
Saldo em 31 de dezembro	<u>244.415</u>

O saldo do balanço referente a subscrição e capital a integralizar, são valores das investidas PLD Castelo Branco 41 e PLD Dutra RJ, que ainda, não foram integralizados pelo fundo.

## **7. Contas a receber**

### **7.1 Aluguéis a receber**

Em 31 de dezembro de 2019 os valores que compõem o contas a receber R\$ 25.230 compreendem aluguéis vincendos e vencidos relativos às áreas ocupadas mais os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência de aluguel do respectivo contrato.

Receitas de Locação	12.584
Linearização de Receitas	12.646
<b>Total</b>	<b>25.230</b>

Segue abaixo a análise do aging das receitas de locações:

Total	<30 dias	30-60 dias	61-90 dias	>90 dias
12.584	12.510	74	-	-

## 8. Adiantamento a fornecedores

Em 31 de dezembro de 2019 os valores que compõem o adiantamento a fornecedores é de R\$ 1.006.

## 9. Aplicações vinculadas a depósitos em garantia / Obrigações por recursos em garantia

São valores garantidos através de depósito caução realizados no JP Morgan S/A, referente a isenção de IPTU que está sendo pleiteado na Prefeitura de Cajamar por um locatário do fundo.

<u>Taxa de remuneração</u>	<u>2019</u>
97,00% do CDI	3.891
<b>Total</b>	<b>3.891</b>

Caso seja deferido o fundo devolverá os valores ao locatário, caso contrário será incorrido como despesa para o fundo.

## 10. 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 741.752,00 m<sup>2</sup> e possui atualmente uma área bruta locável de 229.598 m<sup>2</sup>, e está composto por 4 blocos denominados BLD 2100, BLD 2200, BLD 2300 e BLD 2400, no valor de R\$ 810.300.

Parque logístico Cajamar III, localizado na avenida Antônio Candido Machado, 3100 Cajamar - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 764.509,28 m<sup>2</sup> e possui atualmente uma área bruta locável de 113.388,18 m<sup>2</sup>, e está composto por 2 blocos denominados BLD 3100 e BLD 3200, no valor de R\$ 386.000.

Parque logístico Prologis Dutra, localizado na rodovia Presidente Dutra, KM 203 Arujá - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 161.173 m<sup>2</sup> e possui atualmente uma

área bruta locável de 54.817 m<sup>2</sup>, e está composto por 2 blocos denominados BLD 2100 e BLD 2200, no valor de R\$ 137.500.

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 m<sup>2</sup> e possui atualmente uma área bruta locável de 153.844,00 m<sup>2</sup>, e está composto por 3 blocos denominados BLD 100, BLD 200 e BLD 300, no valor de R\$ 484.200.

Parque logístico Prologis Caxias, localizado na avenida Beira Mar Duque de Caxias Rio de Janeiro/RJ. O empreendimento foi construído em um terreno de 161.173,00 m<sup>2</sup> e possui atualmente uma área bruta locável de 60.788,00 m<sup>2</sup>, e está composto por 2 blocos denominados BLD 2100 e BLD 2200, no valor de R\$ 181.900.

Parque logístico Prologis Queimados, localizado na rodovia Presidente Dutra Queimados Rio de Janeiro/RJ. O empreendimento foi construído em um terreno de 449.507,76 m<sup>2</sup> e possui atualmente uma área bruta locável de 33.067,00 m<sup>2</sup>, e está composto por 1 bloco denominado BLD 200, no valor de R\$ 59.300.

***Imóveis em construção compreendem os seguintes ativos:***

Parque logístico Cajamar II, localizado na avenida Antônio João Abdalla, 260 Cajamar - São Paulo/SP. O empreendimento em construção, possui uma área de 49.503 m<sup>2</sup> e é denominado pelo nome de BLD 2500, no valor de R\$ 114.200.

Parque logístico Cajamar III, localizado na avenida Antônio Candido Machado, 3100 Cajamar - São Paulo/SP. O empreendimento em construção, possui uma área de 206.371 m<sup>2</sup> e é denominado pelos nomes de BLD 3300, BLD 3400 e BLD 3500, no valor de R\$ 192.500.

Parque logístico Prologis Castelo 46, localizado na rodovia Presidente Castelo Branco (SP 180), KM 46 Araçariguama - São Paulo/SP. O empreendimento em construção, possui uma área de 110.174,09 m<sup>2</sup> e é denominado pelos nomes de BLD 400, BLD 500 e BLD 600, no valor de R\$ 39.800.

Parque logístico Prologis Queimados, localizado na rodovia Presidente Dutra Queimados Rio de Janeiro/RJ. O empreendimento em construção, possui uma área de 149.481,26 m<sup>2</sup> e é denominado pelos nomes de BLD 100, BLD 300, BLD 400 e BLD 500, no valor de R\$ 30.800.

Todos os imóveis acima fora integralizados com entrega de ativos em 18 de janeiro de 2019.

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

<b>Empreendimento</b>	<b>Aquisições</b>	<b>Custos incrementais</b>	<b>Ajustes ao valor justo</b>	<b>Valor de mercado em 31/12/2019</b>
Cajamar II	753.697	55.087	115.715	924.500

*Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de Investimento Imobiliário*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2019*

Cajamar III	493.504	7.893	77.103	578.500
Dutra SP	137.000	2.897	(2.397)	137.500
Castelo 46	464.800	6.511	52.689	524.000
Caxias	185.500	5.662	(9.262)	181.900
Queimados	134.110	2.436	(46.446)	90.100
<b>Total</b>	<b>2.168.611</b>	<b>80.486</b>	<b>187.402</b>	<b>2.436.500</b>

Em 31 de dezembro de 2019, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa CBRE, datados de 31 de dezembro de 2019, formalmente aprovados pela Administração em fevereiro de 2020.

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que 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:

**2019**

<u>Empreendimento</u>	<u>Período de análise</u>	<u>Taxa de desconto</u>	<u>Taxa de capitalização</u>
<b>Imóveis Acabados</b>		De 10,50% a 12,00%	De 7,00% a 8,00%
Cajamar II (BLD 2100 e 2400)			
Cajamar II (BLD 2200 e 2300)			
Cajamar III (BLD 3100)			
Cajamar III (BLD 3200)			
Dutra SP (BLD 2100)			
Dutra SP (BLD 2200)			
Castelo 46 (BLD 100)			
Castelo 46 (BLD 200)			
Castelo 46 (BLD 300)			
Caxias (BLD 2100)			
Caxias (BLD 2200)			
Queimados (BLD 200)			
<b>Imóveis em construção</b>		De 14,5% a 16,5%	De 7,00% a 8,00%
Cajamar II ( BLD 2500)	10 anos		



Cajamar III (BLD 3300, 3400 e 3500)  
Castelo 46 (BLD 400, 500 e 600)  
Queimados (BLD 100, 300, 400 e 500)

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

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

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

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

<u>Natureza do Bem</u>	<u>Tipo de cobertura</u>	<u>Risco máximo coberto</u>
Prologis Cajamar II	(1)	461.813
Cajamar III	(1)	218.970
Dutra SP	(1)	102.474
Castelo 46	(1)	292.595
Caxias	(1)	112.744
Queimados	(1)	58.844

## **11. Receita de aluguéis**

Em 31 de dezembro de 2019 compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota 9 no valor de R\$ 139.653. 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 e carências concedidas.

## **12. Encargos e taxa de administração**

A Administradora recebe uma taxa de administração no montante de R\$ 91 por mês.

A taxa de administração compreende, além da remuneração devida ao Administrador, a remuneração para os seguintes prestadores de serviços do FII: o Gestor, 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 deverão ser deduzidas da Taxa de Administração.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no período de 18 de janeiro a 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 1.046, a qual é calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo incorreu em despesas com taxa de administração de imóveis, que totalizam R\$ 15.891.

## **13. Política de distribuição dos resultados**

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo Gestor de Investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

<b>Rendimentos</b>	<b>2.019</b>
Lucro líquido exercício	321.111
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(187.402)
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	(3.219)
Aluguéis a receber	(25.230)
Outros	4.179
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>	<b>109.439</b>

<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>109.439</b>
Rendimentos a distribuir	(57.128)
Retenção de rendimentos 1º semestre (*)	(49.305)
Reserva de contingência	(3.006)
<b>Rendimentos brutos pagos no período</b>	<b>-</b>
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	-

Em 31 de dezembro de 2019, o valor médio dos rendimentos a pagar por cota no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 24,55 (vinte e quatro reais e cinquenta e cinco centavos).

(\*) Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de Julho de 2019, por unanimidade de votos válidos dos presentes, foi aprovada a não distribuição de rendimentos do Fundo relativos ao 1º semestre de 2019. Desta forma o referido rendimento foi revertido contra o patrimônio líquido.

## **14. Patrimônio líquido**

### **14.1 Cotas integralizadas**

Em 31 de dezembro de 2019 está composto de 2.326.380 cotas com valor de R\$ 1.000 cada, totalizando R\$ 2.326.380.

### **14.2 Reserva de contingência**

O regulamento estabelece a criação de Reserva de Contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto. Durante o período houve constituição de reserva de contingência no valor de R\$ 3.006

## **15. Rentabilidade**

No período de 18 de janeiro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 apurado considerando-se o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas

e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no período foi positivo em 14%.

## 16. Encargos debitados ao Fundo

	<b>2.019</b>	
	<u>Valores</u>	<u>Percentual</u>
Descontos concedidos	4.638	0,19%
Despesa de administração - Imóvel	15.891	0,66%
Despesas de auditoria e custódia	226	0,01%
Despesas de emolumentos e cartórios	4	0,00%
Despesas de condomínio	2.109	0,09%
Despesas de reparos, manutenção e conservação	2	0,00%
Taxa de administração - Fundo	1.046	0,04%
Taxa de fiscalização da CVM	67	0,00%
Despesas de atualização caução	189	0,01%
Despesa de consultoria	1.020	0,04%
Despesas tributárias	153	0,01%
Outras despesas operacionais	1.017	0,04%
	<u><b>26.362</b></u>	<u><b>1,10%</b></u>

Para 31 de dezembro de 2019, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período no valor de R\$ 1,07%.

## 17. 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 1585, 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 1585, de 31 de agosto de 2015.

## **18. Demandas judiciais**

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

## **19. Serviços de custódia e tesouraria**

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

## **20. Partes relacionadas**

A Administradora do Fundo, assinou em 18 de janeiro de 2019, contrato de prestação de serviços de administração do Fundo. A remuneração pela prestação dos serviços é de R\$ 91 ao mês. No período de 18 de janeiro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 a despesa de administração foi de R\$ 1.046 mil.

## **21. Demonstrativo ao valor justo**

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

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

**Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento 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 2019:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Certificado de depósito bancário - CDBs		72.014	-	72.014
Propriedades para investimentos	-	-	2.436.500	2.436.500
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>72.014</b>	<b>2.436.500</b>	<b>2.508.514</b>

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento está demonstrada na Nota 9 Propriedades para investimento.

## **22. Divulgação de informações.**

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

## **23. Outros assuntos**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, contratou a KPMG Auditores Independentes, somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

## **24. Eventos subsequentes**

A Administradora do Fundo, em consonância com o disposto no CPC 24 – Eventos Subsequentes, vem avaliando, em cada caso dos fundos por ela administrados, a necessidade de divulgação de fato relevante e de alterações nas projeções e estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo COVID-19. A Administradora, reforça que, segue empenhando seus melhores esforços para prover informações que espelhem a realidade econômica do Fundo, todavia, na data de hoje, não há como atestar sobre tais efeitos e seus possíveis impactos sobre os saldos contábeis apresentados nesta demonstração financeira.

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

**Danilo Christofaro Barbieri**  
Diretor Responsável

\* \* \*