

---

# ***GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário - FII***

***(CNPJ nº 36.200.677/0001-10)***

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

***Demonstrações financeiras em***

***31 de dezembro de 2021***

***e relatório do auditor independente***

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora  
GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o período de 3 de agosto (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

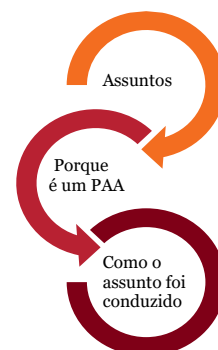
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 3 de agosto (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

### **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 (PAA) 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.





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

---

## Porque um PAA

## Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

---

### Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas Explicativas 3.5 e 7)

Conforme apresentado no Balanço Patrimonial, os investimentos do Fundo estão substancialmente representados por propriedades para investimento, avaliadas pelo valor justo.

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos.

A mensuração considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Inspecionamos a aprovação formal pela Administração do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitido por especialistas externos.

Consideramos que as premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo das propriedades para investimento divulgadas nas demonstrações financeiras são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

---

### Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.



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

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **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 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 de uma 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 nas 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 do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma 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 uma 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 essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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 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, 23 de março de 2022

A handwritten signature in cursive script that reads 'PricewaterhouseCoopers'.

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP000160/O-5

A handwritten signature in cursive script that reads 'Putini'.

Marcos Paulo Putini  
Contador CRC 1SP212529/O-8

**GTIS Brazil Logistics Fundo De Investimento Imobiliário FII****CNPJ:36.200.677/0001-10****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Balanco patrimonial período findo em 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>			
<b>Caixas e equivalentes de caixa</b>	<b>4</b>	<b>31.770</b>	<b>4,49%</b>
Disponibilidades		988	0,14%
Cotas de fundo de renda fixa		30.782	1,43%
<b>Outros créditos a receber</b>		<b>11.231</b>	<b>1,59%</b>
Aluguéis a receber	<b>6</b>	10.098	1,43%
Outros valores a receber		694	0,10%
Fundo de reserva		439	0,06%
<b>Despesas antecipadas</b>		<b>1</b>	<b>0,00%</b>
Anbima		1	0,00%
		<b>43.002</b>	<b>6,08%</b>
<b>Não circulante</b>			
<b>Realizável ao longo prazo</b>			
De natureza imobiliária			
Ações de companhias fechadas	<b>5</b>	16.602	2,35%
		<b>16.602</b>	<b>2,35%</b>
<b>Investimento</b>			
<b>Propriedades para investimento</b>			
Imóveis acabados	<b>7</b>	1.332.844	188,45%
Ajuste de avaliação ao valor justo	<b>7</b>	2.972	0,42%
		<b>1.335.816</b>	<b>188,87%</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>1.395.420</b>	<b>197,29%</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>			
Impostos e contribuições a recolher		35	0,00%
Taxa de administração e gestão		452	0,06%
Auditoria e custódia		87	0,01%
Provisões obrigações acessórias compras de ações		1.792	0,25%
Distribuições de rendimentos a pagar	<b>12</b>	5.021	0,71%
Obrigações por imóveis a pagar	<b>8</b>	37.667	5,33%
Outros		121	0,02%
		<b>45.175</b>	<b>6,39%</b>
<b>Não circulante</b>			
<b>Exigível ao longo prazo</b>			
Obrigações por imóveis a pagar	<b>8</b>	639.737	90,45%
Obrigações por depósitos em garantia		3.232	0,46%
		<b>642.969</b>	<b>90,91%</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>688.144</b>	<b>97,29%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Cotas integralizadas		717.300	101,42%
Gastos com colocação de cotas		(1.433)	-0,20%
Distribuição de rendimentos a cotistas	<b>12</b>	(20.084)	-2,84%
Lucros (prejuízos) acumulados		11.493	1,62%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>10</b>	<b>707.276</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>1.395.420</b>	<b>197,29%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**GTIS Brazil Logistics Fundo De Investimento Imobiliário FII****CNPJ:36.200.677/0001-10****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstração do resultado do período de 3 de agosto de 2021 (data de início de atividade) à 31 de dezembro de 2021**

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

	<b>Nota</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Receitas de propriedades para investimento</b>		
Receitas de aluguéis	<b>6</b>	19.816
Receitas de linearização	<b>6</b>	1.113
Receitas de garantia de rentabilidade	<b>6</b>	10.733
		<b>31.662</b>
<b>Propriedades para investimento</b>		
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	<b>9</b>	2.972
		<b>2.972</b>
<b>Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis</b>	<b>8</b>	
Despesas de atualização monetária por obrigações com aquisição de imóveis		(27.900)
		<b>(27.900)</b>
<b>Despesas de propriedades para investimento</b>		
Despesas de tributos municipais e federais		(39)
Despesas de condomínio		(474)
		<b>(513)</b>
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b>6.221</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		
Dividendos	<b>5</b>	357
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas		563
		<b>920</b>
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<b>7.141</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		826
Receitas de operações compromissadas		6.402
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(1.618)
		<b>5.610</b>
<b>Despesas (receitas) operacionais</b>		
Outras despesas operacionais		(105)
Taxa de administração e gestão		(929)
Despesas de auditoria e custódia		(104)
Despesa de consultoria		(104)
Taxa de fiscalização da CVM		(16)
		<b>(1.258)</b>
<b>Lucro líquido do período</b>		<b>11.493</b>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<b>7.173.000,00</b>
<b>Lucro por cota - R\$</b>		<b>1,60</b>
<b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>		<b>98,60</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**GTIS Brazil Logistics Fundo De Investimento Imobiliário FII****CNPJ:36.200.677/0001-10****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 3 de agosto de 2021 (data de início de atividades) a 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de reais

	<b>Nota</b>	<b>Cotas integralizadas</b>	<b>Gastos com colocação de cotas</b>	<b>Distribuição de rendimentos</b>	<b>Lucros (prejuízos) acumulados</b>	<b>Total</b>
Cotas de investimentos integralizadas		717.300	(1.433)	-	-	715.867
Resultado do período		-	-	-	11.493	11.493
Distribuição de rendimentos	<b>12</b>	-	-	(20.084)	-	(20.084)
<b><u>Saldos em 31 de dezembro de 2021</u></b>		<b><u>717.300</u></b>	<b><u>(1.433)</u></b>	<b><u>(20.084)</u></b>	<b><u>11.493</u></b>	<b><u>707.276</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**GTIS Brazil Logistics Fundo De Investimento Imobiliário FII****CNPJ:36.200.677/0001-10****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do período de 3 de agosto de 2021  
(data de início de atividade) à 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de reais

	<b>31/12/2021</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	
Recebimentos de aluguéis	10.954
Recebimentos de garantias de aluguéis	10.733
Resultados com equivalência de caixa	5.610
Recebimentos de depósitos em caução	3.232
Recebimentos de dividendos	357
Pagamento de juros sobre compra de imóveis	(5.996)
Pagamento de taxa administração	(478)
Pagamento de despesas de condomínio	(474)
Adiantamentos despesas reembolsáveis	(694)
Pagamento de consultoria	(104)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(17)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(16)
Recebimentos (pagamentos) diversos	(110)
	<b>22.997</b>
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>	
Aquisição de imóveis para rendas	(1.299.462)
Pagamento de custos incrementais dos imóveis para renda	(33.383)
Aquisição de ações de companhias fechadas	(16.039)
Efeito caixa na dissolução das companhias	1.792
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>	<b>(1.347.092)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>	
Obrigações por imóveis a pagar	655.500
Cotas integralizadas	717.300
Fundo de reserva	(439)
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(1.433)
Pagamento de rendimentos aos cotistas	(15.063)
	<b>1.355.865</b>
<b>Caixa gerado das atividades de financiamento</b>	
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>31.770</b>
<b>Caixa e equivalente de caixa - início do período</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalente de caixa - fim do período</b>	<b>31.770</b>

**GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 36.200.677/0001-10)

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Período de 3 de agosto de 2021 (data de início de atividade) à 31 de dezembro de 2021**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

## **1. Contexto operacional**

O **GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (“Fundo”) foi constituído em 13 de janeiro de 2020 e iniciou suas atividades em 3 de agosto de 2021 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo seu regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08 e alterações posteriores e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas, pela Lei 8.668/93 e Código Anbima.

A gestão é realizada pela GTIS Partners Brasil Gestão, Consultoria em Investimentos e Participações Ltda. com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, 165, 17º andar, sala 80, parte, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.172.045/0001-18 (“GTIS” ou “Gestor”).

O objetivo do Fundo é proporcionar a obtenção de renda aos cotistas, mediante o investimento de ao menos 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido, direta ou indiretamente em empreendimentos imobiliários do segmento logístico, localizados em território nacional, construídos para fins de geração de renda, com gestão ativa da carteira do Fundo pela Administradora e pela GTIS. Sem prejuízo, o Fundo pode buscar a rentabilização das cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos imóveis da carteira, bem como a partir da realização de desinvestimentos oportunistas de tais imóveis, a exclusivo critério da Administradora, sob orientação da GTIS, observados os termos do seu regulamento.

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

## **2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras**

As presentes demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, conforme Instrução 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e alterações posteriores, incluindo outros Pronunciamentos, Orientações e Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados

**GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 36.200.677/0001-10)

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Período de 3 de agosto de 2021 (data de início de atividade) à 31 de dezembro de 2021**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras intermediárias.

As demonstrações financeiras intermediárias foram aprovadas pelo administrador em xx de xxx de 2022.

### **3. Principais práticas contábeis**

#### **3.1. Apuração do resultado**

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

#### **3.2. Caixa e equivalentes de caixa**

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

#### **Cotas de fundos de investimento**

As aplicações em cotas de fundos de investimento não negociados em bolsa ou mercado organizado são demonstradas ao custo de aquisição, ajustado ao valor da cota disponibilizado pelo seu administrador, já líquido do imposto de renda a ser retido, sobre a variação positiva do valor da cota.

#### **3.3. 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

**GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 36.200.677/0001-10)

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Período de 3 de agosto de 2021 (data de início de atividade) à 31 de dezembro de 2021**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

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 custo financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o custo vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

Os passivos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Obrigações por aquisições de imóveis: representam obrigações decorrentes de custos relacionados a aquisições dos imóveis, sendo avaliado pelo custo amortizado à taxa efetiva da operação.

### **3.4. Reconhecimento de variações de valor justo**

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

### **3.5. Propriedades para investimento**

Inicialmente as propriedades para investimento são contabilizadas pelo custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. Após o seu reconhecimento inicial, são continuamente mensuradas a apresentadas ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício.

### **3.6. 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 ocorrência 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

**GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 36.200.677/0001-10)

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Período de 3 de agosto de 2021 (data de início de atividade) à 31 de dezembro de 2021**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

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 explicativas, 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 ocorrência, de eventos além do controle do Fundo.

### **3.7. Partes relacionadas**

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

### **3.8. Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativa 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 consideradas 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, é mensurada 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 3.3 e 3.4 apresentam informações detalhadas sobre "definição e 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 3.5, 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, 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 e os parâmetros considerados para a avaliação a valor justo estão descritos na nota 7.

**GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 36.200.677/0001-10)

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Período de 3 de agosto de 2021 (data de início de atividade) à 31 de dezembro de 2021**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

III) Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa (receitas imobiliárias a receber): o Fundo avalia continuamente a possibilidade de recuperação dos valores a receber de aluguéis e outros créditos a receber, mediante a análise dos valores a receber, incluindo a avaliação de risco de cada operação, e o seu histórico de perdas (quando aplicável), e foi considerada suficiente para cobrir eventuais perdas esperadas sobre os valores a receber.

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

A mensuração do valor das ações de Companhias Investidas que não possuem cotações de mercado é efetuada através dos critérios abaixo:

- (i) Companhias Investidas em fase pré-operacional sendo que os projetos ainda não contam com nenhum contrato de locação ou contrato de construção: custo de aquisição;
- (ii) Companhias Investidas em fase pré-operacional, mas os projetos possuem, entre outras coisas, contrato de locação e contrato de construção: seu valor econômico; e
- (iii) Companhias Investidas com projetos concluídos: seu valor econômico.

## **4. Caixa e equivalentes de caixa**

Os valores reconhecidos como caixa e equivalente de caixa são representados por disponibilidade em moeda nacional e aplicações financeiras adquiridas com prazo de vencimento igual ou superior a 90 dias e com risco insignificante de mudanças no valor justo, conforme abaixo:

### **31 de dezembro de 2021**

	<b><u>Valor de mercado</u></b>	<b><u>% sobre PL</u></b>
Depósitos à vista	988	0,14%
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo	30.782	4,35%
	<b>31.770</b>	<b>4,49%</b>

O Itaú Soberano Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa - referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros

**GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 36.200.677/0001-10)

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Período de 3 de agosto de 2021 (data de início de atividade) à 31 de dezembro de 2021**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente.

No período findo em 31 de dezembro de 2021 foram apropriadas receitas de R\$ 826 registradas na rubrica de Receitas de cotas de fundo de renda fixa.

## **5. Ativos financeiros de natureza imobiliária**

### **• Ações de companhias fechadas**

**Clerc Energia Empreendimentos S.A (Bref III Empreendimentos Imobiliários 13 S.A. antiga denominação)**, a Companhia tem como objeto social a realização das atividades de arrendamento, a venda ou o aluguel de ativos de geração de energia, incluindo a prestação de serviços logística, instalação, montagem, operação e manutenção de sistema de geração de energia, a prestação de consultoria em soluções energéticas relativas à negócios envolvendo eficiência energética e o desenvolvimento de negócios relacionados à consecução de seu objeto social.

A Companhia foi adquirida através da dissolução da sua Controladora, Bref III Empreendimentos Imobiliários II S.A., (Companhia na qual o Fundo era o único acionista), realizada em 8 de outubro de 2021, na qual o Fundo, passou a ser detentor de 100% de suas ações. O valor atribuído a Companhia na data da aquisição foi de R\$ 16.039.

O capital social da Companhia, totalmente subscrito e parcialmente integralizado em moeda corrente nacional é de R\$ 10.000, representado por 10.000.500 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. O Fundo detém 100% de participação do capital social da investida.

### **Determinação do valor justo das ações de companhias fechadas**

O ativo da companhia foi avaliado pela Cushman & Wakefield, consultoria líder global em serviços imobiliários comerciais, que emitiu laudos de avaliação em 10 de dezembro de 2021 para a data-base de 31 de dezembro de 2021.

O valor justo dos imóveis foi realizado com base no método da capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, utilizando taxas de desconto que

**GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 36.200.677/0001-10)

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Período de 3 de agosto de 2021 (data de início de atividade) à 31 de dezembro de 2021**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

No resultado do período foi reconhecido um resultado positivo no montante de R\$ 563, apresentado na demonstração do resultado na rubrica “Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas”.

### **Bref III Empreendimentos Imobiliários I S.A**

Em 08 de outubro de 2021, o Fundo celebrou a aquisição de 147.530.745 ações ordinárias da Companhia pelo valor de R\$ 279.590, que era proprietária de parte do empreendimento imobiliário Distribution Center Barueri.

Com o objetivo de tornar-se proprietário do imóvel, o fundo dissolveu, liquidou e extinguiu a Companhia, em 11 de outubro de 2021

### **Dividendos**

Durante o período, o Fundo recebeu a título de dividendos, o montante de R\$ 357, pagos pela Companhia.

### **Bref III Empreendimentos Imobiliários II S.A. e Clerc Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Em 07 de outubro de 2021, o Fundo celebrou o contrato de compra e venda para a aquisição de 251.109.400 ações ordinárias da Companhia pelo valor de R\$ 351.411 e por conseguinte, da totalidade das ações da Clerc Empreendimentos Imobiliários S.A, que é uma subsidiária integral da BREF III Empreendimentos Imobiliárias II S.A

Com o objetivo de tornar-se proprietário desses imóveis, o fundo dissolveu, liquidou e extinguiu em 8 de outubro de 2021, e 11 de outubro de 2021, respectivamente as empresas BREF III Empreendimentos Imobiliárias II S.A e Clerc Empreendimentos Imobiliários S.A,

## **6. Receitas imobiliárias**

Compreendem os recebíveis imobiliários originados principalmente por locações de galpões logísticos, linearização contratuais e demais direitos creditórios das operações imobiliárias realizadas nas propriedades de investimentos. No período findo em 31 de dezembro de 2021 foram apropriadas receitas de R\$ 20.929 (R\$ 19.816 receita de aluguel efetiva acrescida da



**GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 36.200.677/0001-10)

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
Período de 3 de agosto de 2021 (data de início de atividade) à 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

receita de linearização de R\$ 1.113), registrada na rubrica de “Receitas de propriedades para investimentos”. O Fundo possui no período findo em 31 de dezembro de 2021 o montante de R\$ 8.862 referente a aluguéis a receber em janeiro de competência do mês de dezembro e R\$ 1.236 referentes a linearização de receitas. Não há registrado no Fundo aluguéis a receber vencidos, portanto não houve a necessidade de apurar um valor de Perda Estimada de Crédito de Liquidação Duvidosa.

### **Receitas imobiliárias garantidas**

São os valores pagos pelos vendedores dos imóveis, conforme previsto nos documentos de compra e venda, referentes a garantias de renda, incluindo aluguéis, IPTU e condomínio de áreas vagas no momento da aquisição e complemento de aluguel até o valor total contratado de determinados contratos de locação que se encontravam em período de carência e/ou descontos no momento da aquisição. Não há garantia dos vendedores para eventos de vacância ocorridos após a aquisição pelo FII.

No período foi reconhecido no resultado do Fundo o montante de R\$ 10.733, decorrentes dessa garantia de receita.

## **7. Propriedades para investimentos**

Em 31 de dezembro de 2021, os imóveis destinados para renda, integrantes na carteira do Fundo, estão abaixo discriminados:

<b>Propriedades</b>	<b>Valor de aquisição</b>	<b>Custos incrementais</b>	<b>Ajuste a mercado</b>	<b>Valor de mercado</b>
DCB - Distribution Center Barueri	430.358	14.218	1.902	446.478
DCC - Distribution Center Cajamar	351.411	7.739	(9.267)	349.883
CLE - Centro Logístico Embu	233.245	5.220	134	238.599
DCR - Distribution Center Rodoanel	284.448	6.205	10.203	300.856
	<b>1.299.462</b>	<b>33.382</b>	<b>2.972</b>	<b>1.335.816</b>

### **DCB - Distribution Center Barueri,**

Conforme descrito na nota 5, em 08 de outubro de 2021, o Fundo celebrou compromisso de compra e venda para a aquisição de 147.530.745 ações ordinárias da BREF III Empreendimentos Imobiliários I S.A, no valor de R\$ 277.050 que foi posteriormente dissolvida

**GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 36.200.677/0001-10)

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Período de 3 de agosto de 2021 (data de início de atividade) à 31 de dezembro de 2021**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

e seus ativos, compostos substancialmente por parte do empreendimento imobiliário Distribution Center Barueri - DCB vertidos, para o Fundo.

Em 15 de outubro de 2021, o Fundo realizou a aquisição da parte remanescente do empreendimento imobiliário Distribution Center Barueri – DCB, através do “Compromisso de compra e venda de bem imóvel e outras Avenças”, no valor de R\$ 153.308 concluindo portanto a aquisição da totalidade do condomínio logístico, situado na Avenida Piracema, nº 155 quadra 5, lotes 9 a 16 e 17 (parte), – Sítio Tamboré – Barueri/SP, imóvel registrado na Comarca de Barueri - SP sob a matrícula nº 216.733, com uma área de 174.953,24 m<sup>2</sup>. O valor de aquisição foi efetuado com uma parcela inicial de R\$ 2.385 e o saldo de R\$ 150.922, em 222 parcelas, mensais e consecutivas, atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, calculado de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias uteis, acrescido de juros de 5.93% a.a.

A região conta com boa infraestrutura logística, fácil acesso para as principais rodovias e aeroportos, como o Aeroporto de Congonhas (CHG) e Aeroporto Internacional de Guarulhos (GRU). O empreendimento está 100% locado e possui contratos típicos e atípicos.

#### **DCC - Distribution Center Cajamar,**

Conforme descrito na nota 5, em 07 de outubro de 2021, o Fundo celebrou compromisso de compra e venda para a aquisição de 251.109.400 ações ordinárias da Companhia pelo valor de R\$ 351.411, que foi posteriormente dissolvida e seus ativos, compostos substancialmente pela Empresa detentora dos galpões do Distribution Center Cajamar vertidos para o Fundo. Os galpões estão situados na Rodovia Anhanguera, km 31,775, Cajamar – SP, registrados 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí-SP sob as matrículas nos 173.420 a 173.434, com área de 354.460,00 m<sup>2</sup>.

Cajamar é um município que nos últimos anos vem crescendo no setor logístico, com boas entregas e apresenta baixa vacância. Apresenta 94% de ocupação com contratos típicos de locação. Possui painéis solares instalados no telhado do galpão 200 com capacidade de 3.24MWp, suficiente para atender 100% da demanda do empreendimento.

#### **CLE - Centro Logístico Embu**

Em 15 de outubro de 2021, o Fundo celebrou compromisso de compra e venda para a aquisição dos bens imóveis descritos e caracterizados nas matrículas 6.327 a 6.356, 6.366, 6.376 a 6.388 e 6.357 que compõe o condomínio logístico situado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho,

**GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 36.200.677/0001-10)

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Período de 3 de agosto de 2021 (data de início de atividade) à 31 de dezembro de 2021**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

1.370, Água Espriada, Embu das Artes – SP, com registros no Registro de Imóveis de Embu das Artes Estado de São Paulo com uma área de 106.076,30 m<sup>2</sup>, sendo:

O valor de aquisição foi de R\$ 233.245, sendo R\$ 10.690 pagos na data do fechamento e o saldo de R\$ 222.555, em 222 parcelas, mensais e consecutivas, atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, calculado de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias uteis, acrescido de juros de 5.93% a.a.

O imóvel está em uma localização privilegiada, em um trecho São Paulo - Embu das Artes que não possui pedágio. O mercado de galpões de Embu das Artes mantém-se regular em relação a taxas de vacância e está 80% locado com contratos típicos

**DCR - Distribution Center Rodoanel,**

Em 15 de outubro de 2021, o Fundo celebrou compromisso de compra e venda para a aquisição dos bens imóveis descritos e caracterizados nas matrículas 11.163 a 11.174, que compõem o condomínio de galpões situado na Avenida Hélio Ossamu Daikuara, 1.445, Jardim Vista Alegre, Embu das Artes – SP, com registro no Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes Estado de São Paulo, com uma área de 133.015,31 m<sup>2</sup>.

O valor de aquisição foi de R\$ 284.448, sendo R\$ 4.425 pagos na data do fechamento e o saldo de R\$ 280.023, em 222 parcelas, mensais e consecutivas, atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, calculado de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias uteis, acrescido de juros de 5.93% a.a.

O imóvel está em uma localização privilegiada, em um trecho São Paulo - Embu das Artes que não possui pedágio. O mercado de galpões de Embu das Artes mantém-se regular em relação a taxas de vacância e está 100% locado com contratos típicos

**Determinação do valor justo das propriedades para investimento**

As propriedades para investimento foram avaliadas pela Cushman & Wakefield, consultoria líder global em serviços imobiliários comerciais, que emitiu laudos de avaliação em 9 de dezembro de 2021 para a data-base de 31 de dezembro de 2021, aprovadas pelo Administrador.

O cálculo e a análise de valor de mercado foram baseados nos estudos das características de cada ativo, assim como sua localização. A metodologia utilizada foi a de capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, onde receitas e despesas são estimadas e um fluxo de caixa é

**GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 36.200.677/0001-10)

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Período de 3 de agosto de 2021 (data de início de atividade) à 31 de dezembro de 2021**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

projetado atualizado por uma taxa mínima de atratividade. As taxas foram calculadas de acordo com as particularidades do segmento e o risco de negócio de cada empreendimento.

No resultado do período foi reconhecido uma receita no montante de R\$ 2.972, apresentada na demonstração do resultado na rubrica “Ajuste ao valor justo de propriedades para investimentos”.

## 8. Obrigações por imóveis a pagar

Conforme indicado na Nota 7, os ativos adquiridos pelo Fundo em 15 de outubro de 2021, foram pagos parcialmente à vista e o saldo remanescente no valor original de R\$ 655.500, parcelados em 222 parcelas mensais e sucessivas com o primeiro pagamento em 15 de outubro de 2021 e o último em 15 de março de 2040. As parcelas a prazo devidas pelo Fundo foram cedidas pelo vendedor através de contrato de cessão (“contrato de cessão de créditos imobiliários e outras Avenças”) à True Securitizadora S.A. (“True”) para emissão do CRI da 447ª série da 1ª emissão da True (“CRI True”) que foi registrado para negociação e liquidação na B³ S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

O saldo a liquidar é atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, calculado de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias uteis, a partir da data de emissão, acrescido de 5.93% ao ano. Os créditos imobiliários tem carência de 48 meses no pagamento da amortização.

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui uma dívida no montante de R\$ 677.404 conforme detalhado abaixo:

Propriedades para investimentos	Atualização	Vencimento	Principal	Parcelas pagas	Juros	Valor em 31/12/2021
DCB - Distribution Center Barueri	IPCA	15/03/2040	150.922	(1.548)	6.592	155.966
CLE- Centro Logístico Embu	IPCA	15/03/2040	224.555	(2.304)	9.807	232.058
DCR - Distribution Center Rodoanel	IPCA	15/03/2040	280.023	(2.144)	11.501	289.380
			655.500	(5.996)	27.900	677.404

## 9. Gerenciamento de risco

### Tipos de riscos

Não obstante a diligência da Administração e da Gestão em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a

**GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 36.200.677/0001-10)

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Período de 3 de agosto de 2021 (data de início de atividade) à 31 de dezembro de 2021**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a administração, a gestão e o consultor imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Os fatores de risco a seguir identificados representam os principais fatores de risco do Fundo não sendo, portanto, uma lista exaustiva dos fatores de risco que os cotistas estão sujeitos. Outros riscos e incertezas podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro e afetar resultados do Fundo.

**Riscos macroeconômicos.** O governo federal pode intervir na economia do Brasil e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

**Risco imobiliário.** É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por fatores como, dentre outros: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontrem; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s); (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro; e (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

**Risco de crédito.** Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e/ou devedores 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 desses ativos.

**GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 36.200.677/0001-10)

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Período de 3 de agosto de 2021 (data de início de atividade) à 31 de dezembro de 2021**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

**Risco de Mercado.** Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigado a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

#### **Risco de Liquidez.**

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos 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.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

#### **b. Gerenciamento dos riscos**

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

**GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 36.200.677/0001-10)

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
Período de 3 de agosto de 2021 (data de início de atividade) à 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

## **10. Patrimônio líquido**

Em 31 de dezembro de 2021 o patrimônio líquido do Fundo está composto por 7.173.000,000 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 98,60 (noventa e oito reais e sessenta centavos).

## **11. Emissões, integralizações e subscrições de cota**

A primeira emissão de cotas, em classe e série única, nominativas e escriturais, com valor unitário de R\$ 100 (cem reais), onde foram emitidas 7.173.000 cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série única, da 1ª emissão do Fundo, realizada nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, perfazendo a oferta restrita o montante de R\$ 717.300 (montante total da oferta).

### **Resgate de cotas**

Não é permitido o resgate de cotas.

### **Negociação das cotas**

O Fundo possui, desde o dia 08 de novembro de 2021, cotas negociadas no mercado secundário, cujo código de negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão é GTLG11, sendo a última negociação ocorrida no período findo em 31 de dezembro de 2021, no valor de R\$ 100 (cem reais). Em 30 de novembro de 2021 o valor da cota era de R\$ 100,99 (cem reais e noventa e nove centavos).

## **12. Distribuição de rendimentos**

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes.

**GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 36.200.677/0001-10)

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Período de 3 de agosto de 2021 (data de início de atividade) à 31 de dezembro de 2021**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

<b>Lucro líquido contábil</b>	<b>11.493</b>
<b>Ajustes para eliminação de efeitos não caixa</b>	
( - ) Ajuste ao valor justo propriedades de investimentos	(2.972)
( - ) Ajuste ao valor justo das ações de companhias fechadas	(563)
( + ) Despesas operacionais não pagas	717
( + ) Despesas financeiras não pagas	21.903
( - ) Receitas de aluguéis a receber	(8.862)
( - ) Linearização de aluguéis	(1.113)
	<b>9.110</b>
<b>Resultado financeiro líquido acumulado (art. 10. p.u. da Lei 8.668/93)</b>	<b>20.603</b>
( - ) Rendimentos pagos antecipadamente durante o período	(15.062)
( - ) Rendimentos provisionados a pagar	(5.022)
<b>Total de rendimentos pagos (provisionados) no período</b>	<b>(20.084)</b>

No período o administrador pagou 97,48% do lucro caixa apurado, sendo que o montante de R\$ 5.022 foi provisionado no patrimônio líquido de 31 de dezembro de 2021 e pago no exercício social subsequente.



**GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 36.200.677/0001-10)

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Período de 3 de agosto de 2021 (data de início de atividade) à 31 de dezembro de 2021**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

### **13. Taxa de administração**

A Administradora faz jus a uma taxa anual equivalente a 1,0% (um por cento) sobre o valor de mercado, caso as cotas integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos FII, ou o valor do patrimônio líquido do Fundo, sendo que, durante o primeiro ano após a data da primeira integralização de cotas, a taxa de administração deve ser equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento) e, durante o segundo ano após a data da primeira integralização de cota, a taxa de administração deve ser equivalente a 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento; em qualquer caso, incidente conforme aplicável.

A taxa de administração é calculada, apropriada e paga em dias úteis dividindo-se a taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sendo provisionada diariamente e paga mensalmente à administradora para o período relevante no ou até o 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da prestação dos serviços.

O valor mínimo da taxa de administração é equivalente a (i) no primeiro ano após a data da primeira integralização de cotas, 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano; (ii) no segundo ano após a data da primeira integralização de cotas, 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano; (iii) em qualquer ano subsequente, 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano; em qualquer dos casos, incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo de acordo com as demonstrações financeiras anuais auditadas.

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2021, foram apropriadas taxas o montante de taxa de administração de R\$ 929.

### **Taxa de performance**

O gestor tem direito a uma remuneração equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do Fundo que exceder uma taxa interna de retorno equivalente ao IPCA acrescido linearmente a um spread de 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor de emissão das cotas (“taxa de performance”).

A Taxa de Performance será calculada, provisionada na apuração de resultado mensalmente e paga, se devida, a cada 5 (cinco) anos contados do último dia útil do mês da data da primeira integralização das Cotas da Primeira Oferta, e assim sucessivamente.

No período não foi apropriada despesas com taxa de performance.

**GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 36.200.677/0001-10)

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Período de 3 de agosto de 2021 (data de início de atividade) à 31 de dezembro de 2021**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

#### **14. Despesas administrativas**

Foram contabilizadas as seguintes despesas administrativas do Fundo no período de 3 de agosto de 2021 (data de início de atividades) à 31 de dezembro de 2021, conforme quadro abaixo:

	31/12/2021	
	Valores	Percentual
Taxa de administração e gestão	929	0,13%
Despesas de auditoria e custódia	104	0,01%
Despesa de consultoria	104	0,01%
Taxa de fiscalização da CVM	16	0,00%
Outras despesas operacionais	105	0,01%
	<b>1.258</b>	<b>0,18%</b>

Os percentuais da tabela acima foram calculados com base no patrimônio líquido médio de 31 de dezembro de 2021 no valor de R\$ 714.533, determinados com base na média diária do valor do patrimônio líquido do Fundo.

#### **15. Rentabilidade**

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo, apurada considerando-se as distribuições do período mais a variação da cota patrimonial entre 3 de agosto de 2021 (R\$100,00) e 31 de dezembro de 2021 (R\$98,60), foi positiva em 1,40%.

#### **16. Tributação**

##### Da Carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário que estão sujeitos a IR.

Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em imóveis, em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

**GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 36.200.677/0001-10)

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Período de 3 de agosto de 2021 (data de início de atividade) à 31 de dezembro de 2021**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do Fundo.

#### Dos cotistas do Fundo

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, exceto nas seguintes hipóteses:

(i) isenção de IR para pessoas físicas: os rendimentos pagos a pessoas físicas que tenham percentual inferior a 10% da totalidade de cotas do fundo, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, 50 cotistas são isentos de imposto de renda na fonte;

(ii) imposto de 15% de IR sobre estrangeiros não localizados em paraíso fiscal: os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraísos fiscais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

### **17. Partes relacionadas**

#### **Taxa de administração**

No exercício foram incorridas despesas referentes à taxa de administração, conforme mencionado em nota 13.

### **18. Custódia e tesouraria**

A custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo é exercida diretamente pela administradora, o qual presta ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

**GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 36.200.677/0001-10)

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Período de 3 de agosto de 2021 (data de início de atividade) à 31 de dezembro de 2021**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

## **19. Demandas judiciais**

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

## **20. Divulgação de informações**

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

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

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurado no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias 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 confia 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.

Abaixo apresentamos os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2021.

**GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 36.200.677/0001-10)

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Período de 3 de agosto de 2021 (data de início de atividade) à 31 de dezembro de 2021**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

<b>Ativos</b>	<b>31 de dezembro de 2021</b>		
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
Cotas de fundo de renda fixa	-	30.782	
Ações de companhias fechadas	-		16.602
Propriedades para Investimentos	-		1.335.816
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>30.782</b>	<b>1.352.418</b>

**22. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no período findo em 31 de dezembro de 2021, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

**23. Outros assuntos**

O ano de 2021 continuou marcado pela pandemia do COVID-19, declarada em março de 2020 pela OMS (Organização Mundial de Saúde), doença causada pelo novo coronavírus (Sars-Cov-2).

Não obstante as dificuldades econômicas enfrentadas pelo país, em decorrência das medidas de restrição de pessoas e fechamento temporário de comércio e serviços não essenciais para tentar conter a propagação da doença, a Administradora entende que até o momento não houve impactos relevantes às operações e compromissos do Fundo.

A Administradora continuará monitorando as condições de mercado à medida que as informações estiverem disponíveis e avaliando os possíveis impactos, se houver, sobre o valor de seus investimentos imobiliários.

**GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
(CNPJ nº 36.200.677/0001-10)

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
**Período de 3 de agosto de 2021 (data de início de atividade) à 31 de dezembro de 2021**

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

#### **24. Eventos subsequente**

Não ocorreram desde 31 de dezembro de 2021 até a data de divulgação destas demonstrações financeiras eventos que requeressem ajustes ou divulgação em notas explicativas.

**ROBSON CHRISTIAN H. DOS REIS**  
Contador CRC 1SP214011-O

**DANILO CHRISTOFARO BARBIERI**  
Diretor Responsável