

LOGGP Inter Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 34.598.181/0001-11)
Administrado pela Inter Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 18.945.670/0001-46

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2020**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	6
Demonstrações do resultado	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxo de caixa	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



KPMG Auditores Independentes

Rua Paraíba, 550 - 12º andar - Bairro Funcionários

30130-141 - Belo Horizonte/MG - Brasil

Caixa Postal 3310 - CEP 30130-970 - Belo Horizonte/MG - Brasil

Telefone +55 (31) 2128-5700

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administração do
LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário
Belo Horizonte - MG

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (IDTVM) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do 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.

Valorização das propriedades para investimento

Veja a Nota 3e das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria

O Fundo possui Propriedades para investimento destinadas à renda, que representam 99% de seu patrimônio líquido, as quais são mensuradas pelo seu valor justo, determinado com base em laudos de avaliação econômico-financeira por meio da metodologia de fluxo de caixa descontado, elaborados por avaliador independente. Os laudos contemplam, dentre outros aspectos, estimativas relacionadas a dados e premissas relevantes, tais como taxas de desconto, período de desconto e fator de desconto para fins do cálculo do valor justo dos imóveis. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses ativos, e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudos de avaliação econômico-financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como auditoria conduziu esse assunto

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

- Com o auxílio de nossos especialistas em Finanças Corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos, tais como a revisão metodológica das premissas operacionais, de mercado e financeiras utilizadas, bem como o recálculo desses montantes;
- ainda com o auxílio de nossos especialistas em Finanças Corporativas, analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos; e
- avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os saldos das Propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Responsabilidades da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

Belo Horizonte, 30 de março de 2021

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/O-6 F-MG



João Paulo Dal Poz Alouche
Contador CRC 1SP245785/O-2

LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
34.598.181/0001-11
(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
18.945.670/0001-46
Balanco Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>% PL</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>% PL</u>	Passivo	<u>Nota</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>% PL</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>% PL</u>
<u>Circulante</u>		4.642	2%	547	0%	<u>Passivo circulante</u>		3.189	1%	70	0%
Disponibilidades	5	3.273	1%	15	0%	Outras obrigações	8	3.189	1%	70	0%
Aplicações interfinanceiras	6	-		532							
Contas a receber de alugueis		1.369	1%	-	0%						
<u>Não circulante</u>		268.410	99%	168.554	100%	<u>Não circulante</u>		269.864	100%	169.031	100%
Propriedade para Investimento	7	268.410	99%	168.554	100%	<u>Patrimônio líquido</u>	10	269.864	100%	169.031	100%
						Capital social		261.744		168.965	
						Reservas		8.120		66	
Total do ativo		<u>273.053</u>	101%	<u>169.101</u>	100%	Total do passivo e patrimônio líquido		<u>273.053</u>	101%	<u>169.101</u>	100%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**34.598.181/0001-11****(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)****18.945.670/0001-46****Demonstrações do resultado****Período de 28 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2019 e exercício findo em 31 de dezembro 2020 e 2019***(Valores expressos em milhares de Reais)*

	Nota	31/12/2020	28/11/2019 a 31/12/2019
<u>Composição do Resultado do Exercício / Período</u>			
Receitas de propriedade de investimento		18.485	5
Receitas de alugueis	11	11.720	5
Receitas de valorização de imóveis	11	6.765	-
Outros ativos financeiros		3	63
Receitas de cotas de fundo de investimento		4	377
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(1)	(314)
Receitas (despesas) operacionais		(542)	(2)
Despesas legais	12	(77)	-
Taxa administração - Fundo	12	(282)	-
Comissões	12	(11)	-
Outras despesas administrativas	12	(29)	(2)
Outras receitas/despesas operacionais	12	(143)	-
Resultado líquido do exercício / período		17.946	66

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**34.598.181/0001-11****(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)****18.945.670/0001-46****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido****Período de 28 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2019****e exercício findo em 31 de dezembro 2020 e 2019****(Valores expressos em milhares de Reais)**

	Cotas integralizadas	Reservas	Lucros (prejuízos) acumulados	Total Patrimônio Líquido do Banco
Saldos em 28 de novembro de 2019	-	-	-	-
Integralização de capital social	168.965	-	-	168.965
Resultado do período	-	-	66	66
Distribuição de rendimentos	-	-	-	-
Destinação para reserva	-	66	(66)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2019	168.965	66	-	169.031
				-
Saldos em 31 de dezembro de 2019	168.965	66	-	169.031
Integralização de capital social	92.779	-	-	92.779
Reservas	-	-	-	-
Resultado do exercício	-	-	17.946	17.946
Outros	-	(65)	-	(65)
Distribuição de rendimentos	-	-	(9.827)	(9.827)
Destinação para reserva	-	8.119	(8.119)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020	261.744	8.120	-	269.864

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**Demonstrações dos fluxos de caixa****Período de 28 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2019 e exercício findo em 31 de dezembro 2020 e 2019**

(Valores em milhares de reais)

	<u>31/12/2020</u>	<u>28/11/2019 a 31/12/2019</u>
Atividade operacional		
Resultado líquido	17.946	66
Ajustado para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
Ajuste a Valor Justo das Propriedades de Investimento	(6.765)	-
Total	<u>11.181</u>	<u>66</u>
Redução Aplicações financeiras	532	(532)
Aumento de Outros Créditos	(1.369)	
Aumento Demais Valores a Pagar	3.053	70
Caixa líquido da atividade Operacional	13.397	(396)
Atividade de investimento		
Aquisição de propriedade de investimento	(93.090)	(168.554)
Caixa líquido aplicado em atividades de investimentos	<u>(93.090)</u>	<u>(168.554)</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Pagamentos de rendimentos	(9.827)	-
Aumento de capital	92.779	168.965
Caixa líquido proveniente de atividades de financiamentos	<u>82.952</u>	<u>168.965</u>
Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	<u>3.258</u>	<u>15</u>
Caixa e equivalentes no início do exercício / período	15	0
Caixa e equivalentes no fim do exercício / período	3.273	15
Aumento (redução) das disponibilidades	<u><u>3.258</u></u>	<u><u>15</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) iniciou suas operações em 28 de novembro de 2019, com prazo indeterminado de duração e tem como objetivo, a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis, prontos ou em construção, para posterior locação ou arrendamento, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, podendo ainda o Fundo realizar a alienação de tais bens, desde que atendam à política de investimentos do Fundo.

No mês de março de 2020, houve um avanço exponencial da pandemia do COVID- 19 no Brasil, gerando um impacto direto no mercado de fundos imobiliários, entretanto para o LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário não houveram impactos.

Ainda que o fundo não tenha sido afetado, diante desta conjuntura, a Inter DTVM reafirma seu compromisso em acompanhar de perto o atual cenário ao logo de 2021 e de informar aos cotistas do Fundo sobre qualquer movimento relevante.

2. Apresentação e Elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário emanada pela instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) 516 e instrução CVM nº 472/08 e demais orientações e normas emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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 auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Em 30 de março de 2021 as demonstrações foram aprovadas pela administração do Fundo.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração de resultado

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 no período da apresentação do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação a essas estimativas.

As receitas e as despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b. Disponibilidades

Disponibilidades são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

c. Classificação ativos e passivos circulante e não circulante

O fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado como 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 do período de 12 meses após a data base do Fundo ou (IV) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais itens ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado como circulante quando: (I) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após a data da Fundo ou (II) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo, por, pelo menos, 12 meses após a data do Fundo. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

d. Instrumentos financeiros

(a) Classificação dos instrumentos financeiros

- (i) Data do reconhecimento: Todos os ativos 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 e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração:

- a. Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes 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: saldos de caixa e saldos em conta corrente;
- Aplicações financeiras representadas por operações compromissadas: 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.

(b) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo:

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

- a. Mensuração dos ativos financeiros: Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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

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

- b. Reconhecimento de variações de valor justo: Como regra geral, variações no valor contábil de ativos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

e. Propriedades para investimento

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 exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. O valor justo da propriedade para investimento é determinado sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas, conforme item 37 do CPC 28 - Propriedades para Investimento.

4. Riscos e política de administração de riscos

Os riscos são devidamente expressos no regulamento do Fundo e variam conforme a política de investimentos prevista.

O investimento no Fundo apresenta riscos para os investidores. Ainda que o Administrador da carteira mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os investidores. Entre os fatores de risco a que o Fundo pode estar sujeito, destacam-se os seguintes:

- **Fatores macroeconômicos relevantes:** O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. 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 em perdas, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

- **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 compõem 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 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. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e 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. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

- **Riscos relacionados à liquidez:** Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.
- **Risco da Marcação a Mercado:** Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.
- **Riscos tributários:** As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos de tributos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a RFB tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com possíveis reflexos na redução

do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR 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. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

- **Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei 8.668/93:** Nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação

aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas, sendo certo que caso tal percentual seja majorado por mudança nas regras vigentes, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.

- **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 monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, 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, o advento de novas leis, e sua interpretação e/ou a alteração da interpretação de leis existentes poderá impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas 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. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.
- **Risco jurídico:** A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

- **Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários:**
O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos Imobiliários, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.
- **Risco de Imobiliário:** É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (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 alugueis 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, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica e (vii) o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais semelhantes aos Ativos Alvo, em áreas próximas aos Ativos Alvo.

- **Risco de vacância:** O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) integrantes do seu patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.
- **Risco do Processo de Aquisição dos Ativos Imobiliários:** A aquisição dos Ativos Imobiliários é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de tais ativos imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos Imobiliários, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos Ativos Imobiliários, contratos de locação e/ou aos locatários poderão (i) restringir ou impossibilitar o exercício da opção de compra e/ou a efetiva aquisição de um determinado Ativo Imobiliário pelo Fundo; ou (ii) comprometer a validade e a segurança do compromisso de venda e compra de um determinado Imóvel, que será firmado após a liquidação da Oferta e aprovação do conflito de interesses, podendo resultar na rescisão do referido instrumento. Caso sejam verificados após a efetiva aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo, com o desembolso do valor total correspondente ao preço de aquisição dos Ativos Imobiliários, tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre o referido Ativo Imobiliário. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos imobiliários poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

5. Disponibilidades

As disponibilidades, em 31 de dezembro de 2020, estão representadas por:

	31/12/2020	31/12/2019
Saldo em conta corrente	3.273	15
Total de caixa e equivalentes de caixa	3.273	15

6. Aplicações interfinanceiras

São registrados pelo custo de aquisição, ajustado diariamente pelo rendimento proporcional auferido com base na taxa de remuneração contratada, que é reconhecido no resultado na rubrica “Receitas de cotas de fundo de investimento”.

O Fundo não possui saldo de aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2020 (Em 2019: R\$532).

7. Propriedade para Investimento

O saldo de investimentos, em 31 de dezembro de 2020, estão representadas por:

	31/12/2020			
	Saldo Inicial	Valor Justo	Aquisição	
Empreendimento Campo Grande	-	2.856	34.912	37.769
Empreendimento Contagem	53.927	(1.157)	12.150	64.920
Empreendimento Gaiolli	-	3.460	20.241	23.701
Empreendimento Goiânia	53.260	512	12.018	65.790
Empreendimento Viana	61.367	1.094	13.769	76.230
Total	168.554	6.765	93.090	268.410
Movimentação 2019	-	-	168.554	168.554

7.1 Descrição do empreendimento

Em 05 de outubro de 2020, foi aprovado na CVM o registro da 2ª Emissão de Cotas do Fundo. Com a nova oferta, o Fundo aumentou a participação nos galpões logísticos anteriores, além de ter comprado outros dois empreendimentos.

(a) Empreendimento Campo Grande

O empreendimento denominado “Condomínio Log Rio” localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Brasil, nº 41.432, Parte 1 e Parte 2, Bairro Campo Grande, CEP 23.078-001, existente e desenvolvido sobre o imóvel objeto das matrículas nº 14.395 e 14.396 do Cartório do 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ.

Parque concluído em março de 2020. O terreno em que foi construído o Empreendimento Rio Campo Grande possui área de 93.997,34m², área construída de 53.183,50m² e é constituído por 2 (dois) galpões e 2 (dois) pavimentos, contendo 2 (duas) unidades autônomas e 468 (quatrocentos e sessenta e oito) vagas de estacionamento. O Empreendimento Rio Campo Grande possui localização estratégica próximo da estrada Rio-Santos, a apenas 71km do Porto de Niterói, 43km do Aeroporto Galeão e 68km do Aeroporto Santos Dumont.

Para o exercício de 2020, a valorização do empreendimento está sustentada por laudo de avaliação elaborado pela Colliers Internacional do Brasil, empresa líder em serviços profissionais diversificados e gestão de investimentos, a qual realizou a análise do imóvel a fim de estimar seu valor de mercado para locação e seu *fair value* com modelos inflacionados exclusivamente para estruturação de fundo de investimento imobiliário. O *fair value* do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o método da capitalização da renda.

Para a avaliação do valor de mercado para locação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, uma vez que tanto as características do imóvel como a disponibilidade de elementos comparativos permitiram a aplicação dessa, que é a recomendada pela Norma Brasileira de Avaliações (NBR 14.653, parte 1) para avaliações desta natureza. Assim, determinou que o valor de mercado para locação está estimado em R\$ 990/mês (novecentos e noventa mil reais mensais) e o *fair value* do empreendimento com premissas especiais foi avaliado em R\$ 170.826 (cento e setenta milhões e novecentos mil reais), o fundo detém 22,110% de participação nesse empreendimento.

(b) Empreendimento Contagem

O empreendimento denominado “Condomínio Log I Business Park”, localizado na Cidade de Contagem, Estado de Minas Gerais, na Rua Simão Antônio nº 149, Cincão, CEP 149, 32371-610, existente e desenvolvido sobre o imóvel objeto das matrículas nº 131.873, 131.874, 131.875, 131.876, 131.877 e 131.878 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, MG.

Parque concluído em setembro de 2011, contando com 9 (nove) empreendimentos ativos e 4 (quatro) setores de atuação. O terreno em que foi construído o Empreendimento Contagem possui área de 160.701,39m², área construída de 58.627,55m² e é constituído por 6 (seis) galpões e 2 (dois) pavimentos, contendo 6 (seis) unidades autônomas e 717 (setecentas e dezessete) vagas de estacionamento. O Empreendimento Contagem está localizado a 15 Km do centro de Belo Horizonte, MG, e 48 Km do Aeroporto de Confins, com acesso facilitado às rodovias BR 040 e BR 262.

Para o exercício de 2020, a valorização do empreendimento está sustentada por laudo de avaliação elaborado pela Colliers Internacional do Brasil, empresa líder em serviços profissionais diversificados e gestão de investimentos, a qual realizou a análise do imóvel a fim de estimar seu valor de mercado para locação e seu *fair value* com modelos inflacionados exclusivamente para estruturação de fundo de investimento imobiliário. O *fair value* do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o método da capitalização da renda.

Para a avaliação do valor de mercado para locação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, uma vez que tanto as características do imóvel como a disponibilidade de elementos comparativos permitiram a aplicação dessa, que é a recomendada pela Norma Brasileira de Avaliações (NBR 14.653, parte 1) para avaliações desta natureza. Assim, determinou que o valor de mercado para locação está estimado em R\$ 1.280/mês (um milhão, duzentos e oitenta mil reais mensais) e o *fair value* do empreendimento com premissas especiais foi avaliado em R\$ 216.374 (duzentos e dezesseis milhões e quatrocentos mil reais), o fundo detém 30% de participação nesse empreendimento.

(c) Empreendimento Gaiolli

O empreendimento denominado “Condomínio Log Gaiolli” localizado na Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, na Avenida Amâncio Gaiolli, nº 426, Bairro Água Chata, CEP 07251- 250, existente e desenvolvido sobre o imóvel objeto das matrículas nº 111.155 e 111.156 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Guarulhos, SP.

Parque concluído em outubro de 2012. O terreno em que foi construído o Empreendimento Gaiolli possui área de 77.469,00m², área construída de 32.984,84m² e é constituído por 2 (dois) galpões e 2 (dois) pavimentos, contendo 2 (duas) unidades autônomas e 237 (duzentas e trinta e sete) vagas de estacionamento. O Empreendimento Gaiolli possui localização privilegiada, a apenas 13km do Aeroporto Internacional de Guarulhos, 37km de São Paulo e 44km do Aeroporto de Congonhas, com acesso facilitado ao Rodoanel Mario Covas e Rodovia Fernão Dias.

Para o exercício de 2020, a valorização do empreendimento está sustentada por laudo de avaliação elaborado pela Colliers Internacional do Brasil, empresa líder em serviços profissionais diversificados e gestão de investimentos, a qual realizou a análise do imóvel a fim de estimar seu valor de mercado para locação e seu *fair value* com modelos inflacionados exclusivamente para estruturação de fundo de investimento imobiliário. O *fair value* do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o método da capitalização da renda.

Para a avaliação do valor de mercado para locação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, uma vez que tanto as características do imóvel como a disponibilidade de elementos comparativos permitiram a aplicação dessa, que é a recomendada pela Norma Brasileira de Avaliações (NBR 14.653, parte 1) para avaliações desta natureza. Assim, determinou que o valor de mercado para locação está estimado em R\$ 710/mês (setecentos e dez mil reais mensais) e o *fair value* do empreendimento com premissas especiais foi avaliado em R\$ 119.700 (cento e dezenove milhões e setecentos mil reais), o fundo detém 19,8% de participação nesse empreendimento.

(d) Empreendimento Goiânia

O empreendimento denominado “Log Goiânia Business Park”, localizado na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na BR-153, Km 5,5, quadra: CH, lote: área, Bairro Fazenda Retiro, CEP 74666-001, existente e desenvolvido sobre o imóvel objeto das matrículas nº 51.869, 51.870, 51.871, 52.034, 52.035, 52.036, 51.872, 50.427 e 52.037 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia, GO.

Parque concluído em dezembro de 2019, contando com 23 (vinte e três) clientes ativos e 11 (onze) setores de atuação. O terreno em que o Empreendimento Goiânia foi construído possui área de terreno de 183.360,00m², área construída de 78.072,45m², conforme habite-se. O empreendimento é constituído por 9 (nove) galpões, todos entregues (aguardando apenas a emissão de habite-se da área comum com área de 1.187,40m²), e 2 (dois) pavimentos, contendo 9 (nove) unidades autônomas e 673 (seiscentas e setenta e três) vagas de estacionamento. O Empreendimento Goiânia está situado a 1,2 Km do CEASA-GO, e a 3 Km do Aeroporto Internacional de Goiânia, principal aeroporto do Estado de Goiás, com acesso facilitado pelas BR 352 e BR 153, fato que permite aos locatários otimizar a integração modal para o transporte e armazenamento.

Para o exercício de 2020, a valorização do empreendimento está sustentada por laudo de avaliação elaborado pela Colliers Internacional do Brasil, empresa líder em serviços profissionais diversificados e gestão de investimentos, a qual realizou a análise do imóvel a fim de estimar seu valor de mercado para locação e seu *fair value* com modelos inflacionados exclusivamente para estruturação de fundo de investimento imobiliário. O *fair value* do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o método da capitalização da renda.

Para a avaliação do valor de mercado para locação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, uma vez que tanto as características do imóvel como a disponibilidade de elementos comparativos permitiram a aplicação dessa, que é recomendada pela Norma Brasileira de Avaliações (NBR 14.653, parte 1) para avaliações desta natureza. Assim, determinou que o valor de mercado para locação está estimado em R\$ 1.280/mês (um milhão, duzentos e oitenta mil reais mensais) e o *fair value* do empreendimento com premissas especiais foi avaliado em R\$ 219.289 (duzentos e dezenove milhões e trezentos mil reais), o fundo detém 30% de participação nesse empreendimento.

(e) Empreendimento Viana

O empreendimento denominado “Condomínio Log Viana Business Park”, localizado na Cidade de Viana, Estado do Espírito Santo, na BR 262 nº 222, Bairro Vila Betânia, CEP 29135-000, existente e desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 71.391 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Viana, ES.

Parque concluído em setembro de 2014, contando com 10 (dez) clientes ativos e 7 (sete) setores de atuação. O terreno em que foi construído o Empreendimento Viana possui área de 171.432,96m², área construída de 61.774,04m² e é constituído por 4 (quatro) galpões e 2 (dois) pavimentos, contendo 4 (quatro) unidades autônomas e 472 (quatrocentas e setenta e duas) vagas de estacionamento. O Empreendimento Viana está localizado dentro da Região Metropolitana de Vitória, ES, e seu posicionamento permite fácil acesso à capital e, também, à Cidade de Serra.

Para o exercício de 2020, a valorização do empreendimento está sustentada por laudo de avaliação elaborado pela Colliers Internacional do Brasil, empresa líder em serviços profissionais diversificados e gestão de investimentos, a qual realizou a análise do imóvel a fim de estimar seu valor de mercado para locação e seu *fair value* com modelos inflacionados exclusivamente para estruturação de fundo de investimento imobiliário. O *fair value* do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o método da capitalização da renda.

Para a avaliação do valor de mercado para locação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, uma vez que tanto as características do imóvel como a disponibilidade de elementos comparativos permitiram a aplicação dessa, que é a recomendada pela Norma Brasileira de Avaliações (NBR 14.653, parte 1) para avaliações desta natureza. Assim, determinou que o valor de mercado para locação está estimado em R\$ 1.250/mês (um milhão, duzentos e cinquenta mil reais mensais) e o *fair value* do empreendimento com premissas especiais foi avaliado em R\$ 217.800 (duzentos e dezessete milhões e oitocentos mil reais), o fundo detém 35% de participação nesse empreendimento.

8. Outras obrigações

Os saldos de outras obrigações, em 31 de dezembro de 2020, estão representados por:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Taxa Cetip	(2)	(2)
Rendimentos a Pagar	(902)	(68)
ITBI	(2.242)	-
Provisão Desp com Vacância	(8)	-
Taxa de Administração	(35)	-
Total de Outras Obrigações	<u>(3.189)</u>	<u>(70)</u>

Política de distribuição dos resultados

O Administrador deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo e 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 auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos resultados do semestre a serem distribuídos.

A distribuição dos rendimentos líquidos será realizada após o efetivo recebimento dos rendimentos dos Ativos Imobiliários do Fundo, subtraídas todas as despesas, provisões e encargos, que incidirem até o mês de competência. Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados. O percentual mínimo a que se refere esta seção será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo. Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”) pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação previa aos cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas no semestre.

Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei no 8.245/91), especialmente: (i) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; (ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; (iv) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; (v) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (vi) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e (vii) constituição de fundo de reserva.

Período	Distribuição
Janeiro	273
Fevereiro	808
Março	793
Abril	846
Maio	828
Junho	828
Julho	775
Agosto	916
Setembro	934
Outubro	969
Novembro	951
Dezembro	901
Total	9.827

Apuração dos rendimentos distribuídos:

	2020	2019
Resultado líquido do exercício	17.946	-
Ajuste a valor justo de imóveis	(6.765)	1
Prestadores de serviços a pagar	10	(1)
Taxa de administração e custódia a liquidar	35	-
Receita de aluguel a receber	(1.369)	
Resultado ajustado pelo regime de caixa	9.857	-
Rendimento distribuído no exercício	9.827	-
% apropriado em relação ao resultado de caixa	99,7%	-

9. Patrimônio Líquido

(a) Rentabilidade do Fundo

Data	PL Médio	Valor da cota	% Rentabilidade	
			Mensal	Acumulada
31/12/2019	169.344.452,58	95,89	-	-
31/01/2020	169.091.499,89	95,83	-0,054%	-0,05%
28/02/2020	169.216.696,20	95,84	0,008%	-0,05%
31/03/2020	169.196.033,69	96,29	0,470%	0,42%
30/04/2020	169.351.733,35	96,46	0,170%	0,59%
29/05/2020	169.472.148,21	96,29	-0,171%	0,42%
30/06/2020	169.483.913,98	96,16	-0,135%	0,29%
31/07/2020	169.492.658,89	96,14	-0,024%	0,26%
31/08/2020	169.497.011,78	95,70	-0,458%	-0,19%
30/09/2020	169.466.618,77	95,70	0,001%	-0,19%
30/10/2020	169.444.130,39	95,70	0,001%	-0,19%
30/11/2020	169.429.232,91	96,23	0,558%	0,37%
31/12/2020	177.059.596,01	98,75	2,613%	2,98%

(*) Percentual acumulado desde a data até 31/12/2020.

A rentabilidade obtida no passado não é garantia de resultados futuros.

(b) Cotas de Investimento

	31/12/2020		31/12/2019	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	2.732.860	269.864	1.762.843	169.031
Total	2.732.860	269.864	1.762.843	169.031
Valor da cota (expresso em reais)		98,74		95,89

(c) Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurando aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM nº 472/08 e possibilidade de cessão de preferência, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, e depois a autorização da CVM, se aplicável, desde que: Limitados ao montante máximo de R\$2.000.000 (dois bilhões de reais), já considerando as Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo; e não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo realizou uma 2ª Emissão de novas cotas por meio de oferta pública de distribuição primária de 970.017 cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série única, realizada nos termos da Instrução CVM nº 472/08, ao preço emissão de R\$ 95 por Nova Cota, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição no Mercado Primário, das quais 75.631 Novas Cotas foram subscritas e integralizadas no âmbito direito de preferência e 894.386 Novas Cotas foram subscritas e integralizadas por investidores da Oferta, durante o período da Oferta, perfazendo o montante de R\$ 92.996, sendo os custos com a emissão novas cotas somam R\$ 217. O saldo líquido é de R\$ 92.779.

(d) Amortização de cotas

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado. Caso o Fundo efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do Fundo ao Administrador, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 não houve amortizações de cotas.

(e) Retorno sobre o Patrimônio Líquido

	31/12/2020	31/12/2019
Lucro líquido do exercício	17.946	66
Patrimônio líquido inicial	169.031	168.965
Retorno sobre o patrimônio líquido do Fundo (*)	0,11	0,04

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das contas integralizadas, deduzindo das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

10. Receitas de propriedade de investimento

O saldo de receitas de propriedade de investimento, em 31 de dezembro de 2020, está representado por:

	31/12/2020	31/12/2019
Receitas de aluguéis	11.655	5
Receitas de valorização de imóveis	6.765	0
Total de receitas	18.420	5

11. Despesas operacionais

O saldo de despesas operacionais, em 31 de dezembro de 2020, está representado por:

	31/12/2020	31/12/2019
CETIP	29	2
ANBID/ANBIMA	3	-
CVM	44	-
Outras despesas	172	-
Taxa de administração	282	-
Comissões	11	-
Total despesas operacionais	542	2

12. Encargos debitados ao fundo

O saldo de encargos debitados ao fundo, em 31 de dezembro de 2020, está representado por:

	31/12/2020		31/12/2019	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
CETIP	29	0,02%	2	0,00%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	1	0,00%	314	0,19%
Total	30	0,02%	316	0,19%
Patrimônio líquido médio		177.059		169.031

13. Transações com partes relacionadas

Os saldos das transações com partes relacionados, em 31 de dezembro de 2020, estão representadas por:

	Banco Inter		IDTVM		Total	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ativos						
Conta corrente	3.273	15	-	-	3.273	15
Aplicações financeiras	-	532	-	-	-	532
Passivos						
Outros passivos	-	-	-	-	-	-
	Banco Inter		IDTVM		Total	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Taxa administração e outras	-	-	359	2	359	2

14. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de 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. De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento). Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, 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, artigo 40 da IN 1.585.

15. Taxa de administração

A taxa de administração é paga mensalmente, até o último dia útil do mês subsequente, e vem sendo provisionada diariamente sobre o patrimônio líquido e inclui os serviços de gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e outros ativos integrantes da carteira de investimento, distribuição, escrituração da emissão e resgate de cotas de Fundo, estabelecidos nos valores abaixo:

– 0,46% ao ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, sem prejuízo da remuneração mínima mensal de R\$ 40;

Ainda, neste valor da taxa de administração, tem-se a taxa paga para o consultor imobiliário, de 0,3% ao ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, sem prejuízo da remuneração mínima mensal de R\$ 20. Contudo, até 31 de dezembro de 2020, o Fundo está isento desta taxa.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo pagou R\$ 282, referente à taxa de administração.

16. Demandas Judiciais

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

17. Administração, escrituração, controladoria e custódia

O Fundo é administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.432, expedido em 09 de dezembro de 2013. Os serviços de custódia, controladoria de ativos, escrituração e liquidação das cotas do Fundo serão prestados pelo Administrador devidamente autorizado e habilitado pela CVM para o exercício profissional de custódia de ativos, por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.799, de 29 de julho de 2014.

18. Demonstrativo de valor justo

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

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

LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2020

- 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.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	31/12/2020		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações interfinanceiras	-	-	-
Propriedades para investimento	-	-	268.410
Total	-	-	268.410

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	31/12/2019		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações interfinanceiras	-	532	-
Propriedades para Investimento	-	-	168.554
Total	-	532	168.554

19. Outras informações

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 2020, 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.

20. Eventos Subsequentes

Após 31 de dezembro de 2020 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação.

* * *

Contador Responsável
Sicomar Benigno de Araújo Soares - CRC-MG 67.120-O-3

Diretora Responsável
Maria Clara Guimarães Gusmão