

Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 24.853.044/0001-22
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:
13.486.793/0001-42)

**Demonstrações financeiras
referentes ao exercício findo em
31 de dezembro de 2020 e Relatório
dos auditores independentes**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações do resultados	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto)	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administradora do
Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., 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 Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2020, e o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento 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 intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor justo das propriedades para investimento (Nota Explicativa nº 7)

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 1.165.045 mil, que são mensurados pelo seu valor justo determinado com base em preços de transações similares recentes (inferiores a 3 meses) ou, quando não disponíveis, laudo de avaliação econômico-financeira, elaborado por avaliador externo, que utiliza, entre outros, dados e premissas relevantes, tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função de a determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo 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 nossa auditoria endereçou esse assunto

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

- Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos;
- Análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados para a mensuração das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Outros Assuntos

Auditoria dos valores correspondentes do exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 23 de março de 2020, que não conteve nenhuma modificação.

Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora 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 Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras a não ser que a Administradora 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, a razoabilidade das estimativas contábeis e as respectivas divulgações feitas pela Administradora.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administradora, 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.

Rio de Janeiro, 22 de março de 2021

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

Carlos José Aragão Lopes
Contador CRC RJ-109341/O-5

Vinci Logística Fundo De Investimento Imobiliário - FII

CNPJ (24.853.0440001-22)

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

CNPJ (13.486.793/0001-42)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2020	% PL	31/12/2019	% PL
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa		<u>78.114</u>	<u>6,32%</u>	<u>183.512</u>	<u>38,17%</u>
Disponibilidades		2	0,00%	3	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	4	78.112	6,32%	183.509	38,17%
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária		<u>47.847</u>	<u>3,87%</u>	<u>11.151</u>	<u>2,32%</u>
Cotas de fundos de investimento imobiliários	6	47.847	3,87%	11.151	2,32%
Outros créditos		<u>9.780</u>	<u>0,79%</u>	<u>3.352</u>	<u>0,70%</u>
Aluguéis a receber	9	6.524	0,53%	2.043	0,42%
Outros ativos circulantes		3.256	0,26%	1.309	0,27%
Total do ativo circulante		<u>135.741</u>	<u>10,98%</u>	<u>198.015</u>	<u>41,19%</u>
Não circulante					
Investimento					
Propriedades para investimento	7	<u>1.288.890</u>	<u>104,22%</u>	<u>403.634</u>	<u>83,96%</u>
Imóveis acabados		1.113.601	90,05%	376.019	78,22%
Ajuste de avaliação ao valor justo		51.444	4,16%	27.615	5,74%
Imóveis em construção	7.xi	123.845	10,01%	-	0,00%
Total do ativo não circulante		<u>1.288.890</u>	<u>104,22%</u>	<u>403.634</u>	<u>83,96%</u>
Total do ativo		<u>1.424.631</u>	<u>115,20%</u>	<u>601.649</u>	<u>125,16%</u>
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	12	6.457	0,52%	2.759	0,57%
Impostos e contribuições a recolher		13	0,00%	19	0,00%
Taxa de administração e gestão	13	1.014	0,08%	405	0,08%
Auditoria e custódia	6		0,01%	76	0,02%
Taxa de fiscalização CVM		-	0,01%	12	0,00%
Negociação e intermediação de valores		-	0,00%	4.849	1,01%
Obrigações por securitizações de recebíveis	8	6.203	0,51%	5.480	1,14%
Obrigações por aquisição de imóveis	7	86.523	7,01%	33.656	7,00%
Total do passivo circulante		<u>100.216</u>	<u>8,10%</u>	<u>47.256</u>	<u>9,83%</u>
Não circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por aquisição de imóveis	7	27.060	2,20%	-	0,00%
Obrigações por depósitos em garantia		738	0,07%	832	0,17%
Obrigações por securitizações de recebíveis	8	60.100	4,87%	73.044	15,19%
(-) Custos de estruturação de securitização de recebíveis		(183)	0,00%	(200)	-0,04%
Total do passivo não circulante		<u>87.715</u>	<u>7,09%</u>	<u>73.676</u>	<u>15,33%</u>
Total do passivo		<u>187.931</u>	<u>15,20%</u>	<u>120.932</u>	<u>25,16%</u>
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	11	1.188.612	96,11%	455.954	94,85%
(-) Custos com emissão de cotas	11	(2.443)	-0,20%	(2.201)	-0,46%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(67.377)	-5,45%	(15.665)	-3,26%
Lucros acumulados		117.908	9,53%	42.629	8,87%
Total do patrimônio líquido		<u>1.236.700</u>	<u>100,00%</u>	<u>480.717</u>	<u>100,00%</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>1.424.631</u>	<u>115,20%</u>	<u>601.649</u>	<u>125,16%</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vinci Logística Fundo De Investimento Imobiliário - FII

CNPJ (24.853.0440001-22)

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

CNPJ (13.486.793/0001-42)

Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

	Nota	31/12/2020	31/12/2019
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	9	67.425	22.649
		<u>67.425</u>	<u>22.649</u>
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	23.829	27.615
		<u>23.829</u>	<u>27.615</u>
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas com securitização de recebíveis	8	(8.503)	(7.674)
		<u>(8.503)</u>	<u>(7.674)</u>
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de tributos municipais e federais		(385)	-
Despesas de condomínio		(1.703)	(197)
Manutenções e conservações		(6)	(127)
		<u>(2.094)</u>	<u>(324)</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>80.657</u>	<u>42.266</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)		2.089	71
Resultados em transações de cotas de FII	6	2.512	194
Ajuste ao valor justo de cotas de FII	6	(3.159)	264
Despesas de IR sobre cotas de FII		(454)	(39)
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas		2.041	
		<u>3.029</u>	<u>490</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>83.686</u>	<u>42.756</u>
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	4	2.751	2.811
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(796)	(578)
		<u>1.955</u>	<u>2.233</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Consultorias e assessorias	14	(1.376)	(384)
Despesas de auditoria e custódia	14	(141)	(174)
Serviços de escrituração de cotas		(335)	-
Despesas com estruturação de securitizações de recebíveis		(18)	-
Despesas de emolumentos e cartórios	14	(57)	(66)
Taxa de administração e gestão	13/14	(8.167)	(2.132)
Taxa de fiscalização da CVM	14	(45)	(36)
Outras receitas (despesas) operacionais	14	(223)	132
		<u>(10.362)</u>	<u>(2.660)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>75.279</u>	<u>42.329</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vinci Logística Fundo De Investimento Imobiliário - FII

CNPJ (24.853.0440001-22)

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

CNPJ (13.486.793/0001-42)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	Gastos com emissão de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018	65.200	(684)	(16)	300	64.800
Cotas de investimentos integralizadas	390.754	-	-	-	390.754
Lucro líquido do exercício	-	-	-	42.329	42.329
Gastos com colocação de cotas	-	(1.517)	-	-	(1.517)
Distribuição de rendimentos	-	-	(15.649)	-	(15.649)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	455.954	(2.201)	(15.665)	42.629	480.717
Saldos em 31 de dezembro de 2019	455.954	(2.201)	(15.665)	42.629	480.717
Cotas de investimentos integralizadas	732.658	-	-	-	732.658
Lucro líquido do exercício	-	-	-	75.279	75.279
Gastos com colocação de cotas	-	(242)	-	-	(242)
Distribuição de rendimentos	-	-	(51.712)	-	(51.712)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	1.188.612	(2.443)	(67.377)	117.908	1.236.700

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vinci Logística Fundo De Investimento Imobiliário - FII

CNPJ (24.853.0440001-22)

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

CNPJ (13.486.793/0001-42)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto)

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

	31/12/2020	31/12/2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	62.944	20.926
Pagamento/recebimento de depósito caução de aluguéis	(94)	832
Pagamento de despesas de consultoria e assessoria	(1.376)	(384)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(7.558)	(1.761)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(6)	(127)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(57)	(66)
Pagamento de despesas de condomínio	(1.703)	(197)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(211)	(98)
Compensação (pagamento) de IR s/ ganho de capital	(460)	-
Pagamento de tributos municipais e federais	(385)	-
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(57)	(28)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(796)	-
Pagamentos (recebimentos) diversos	(2.505)	(1.119)
Rendimentos de renda fixa	2.751	2.233
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	2.041	-
Caixa líquido das atividades operacionais	52.528	20.211
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição e venda de cotas de FIIs	(42.192)	(5.844)
Aquisição de imóveis para renda	(747.819)	(276.717)
Recebimento de rendimentos de cotas de FII	2.089	71
Custos incrementais	(33.682)	(7.610)
Caixa líquido das atividades de investimento	(821.604)	(290.100)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	732.658	390.754
Custos diretamente relacionados a emissão	(242)	(1.517)
Captações/(Pagamento) de securitizações de recebíveis imobiliários	(14.384)	76.000
Custos de estruturas de securitizações de recebíveis imobiliários	-	(212)
Pagamento de juros por obrigações	(6.340)	(5.150)
Rendimentos pagos	(48.014)	(12.906)
Caixa líquido das atividades de financiamento	663.678	446.969
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(105.398)	177.080
Caixa e equivalentes de caixa - Início do exercício	183.512	6.432
Caixa e equivalentes de caixa - Fim do exercício	78.114	183.512
Variação caixa e equivalentes de caixa	(105.398)	177.080

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”) é um fundo de investimento imobiliário, regido pelo seu regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 13 de maio de 2016 e tendo realizado sua primeira integralização de cotas em 10 de dezembro de 2018.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em imóveis, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos Reais sobre os imóveis ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis, mediante a aquisição de ativos imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos imóveis ou dos ativos imobiliários. A aquisição dos imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos imóveis, bem como pela eventual comercialização dos imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

As cotas do Fundo poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Bacen, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo certo que: (i) até que o Fundo seja objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 400/03; ou (ii) até que o Fundo apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de cotistas (a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539/13, e (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09, mediante negociação no mercado secundário.

O Fundo é administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”) e os serviços de gestão competem à Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”).

As aplicações no Fundo não contam com a garantia da Administradora, Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitas a riscos de investimento. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais o sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido. Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliário, regidos pelas Instruções CVM n^os 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração destas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas estende-se ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados 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.

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, exceto quando indicado de outra forma.

Em 22 de março de 2021, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

3 Descrição das 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 em 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 em cotas de fundos de investimento, com liquidez imediata, prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

3.3 Aluguéis a receber e receita de aluguéis

Os valores a receber estão registrados pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis. A receita de aluguéis é registrada em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

3.4 Propriedades para investimento

A propriedade para investimento é inicialmente mensurada pelo custo e subsequentemente ao valor justo, sendo que quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado.

A receita de aluguel de propriedades para investimento é reconhecida pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento. Os incentivos de arrendamentos concedidos são reconhecidos como parte integrante da receita total de aluguel, durante o prazo do arrendamento.

3.5 Instrumentos financeiros

Reconhecimento e mensuração inicial

O contas a receber de clientes e os títulos de dívida emitidos são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando o Fundo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados ao valor justo, mais ou menos, para um item não mensurado ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

Classificação e mensuração subsequente

Ativos financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro do Fundo é classificado como mensurado: ao custo amortizado ou ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso o ativo seja mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja a negociação do respectivo ativo financeiro, desde que seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial.

Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se o Fundo gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e venda baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos do Fundo. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado

São ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Ativos financeiros são designados como mensurados ao custo amortizado quando os respectivos ativos forem mantidos dentro do modelo de negócios cujo objetivo é o recebimento dos fluxos de caixas contratuais, logo, tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo preço da transação e, após o reconhecimento inicial, são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável, quando aplicável.

Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por *impairment*. A receita de juros e o *impairment* são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado. Estes passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

3.6 Redução ao valor recuperável (Impairment)

Instrumentos financeiros

O Fundo reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

As provisões para perdas com contas a receber de clientes são mensuradas a um valor igual à perda de crédito esperada para a vida inteira do instrumento.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Fundo considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Fundo, na avaliação de crédito e considera informações prospectivas (*forward-looking*).

Mensuração das perdas de crédito esperadas

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos ao Fundo de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Fundo espera receber).

As perdas de crédito esperadas são descontadas pela taxa de juros efetiva do ativo financeiro.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 o Fundo não possui provisão para redução ao valor recuperável sobre seus ativos financeiros.

3.7 Cotas de fundo de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento são demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos, ajustadas pelo seu valor patrimonial, já líquido do imposto de renda retido, conforme valor da cota disponibilizado pelo seu administrador.

Para as cotas de fundos de investimento negociados na B3 Bolsa, Brasil, Balcão S.A., as cotas integrantes da carteira do Fundo foram atualizadas pela cotação diária de fechamento do mercado.

As cotas de fundos de investimento imobiliário, são registrados pelo custo de aquisição, incluindo os custos de corretagens e os emolumentos. Conforme disposições da Instrução CVM nº 465/08, os ativos de renda variável são valorizados pela última cotação diária de fechamento da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3 S.A.”), desde que tenham sido negociados pelo menos uma vez nos últimos 90 dias.

Nas operações de vendas das cotas de fundos de investimento imobiliário, as taxas de corretagem e os emolumentos são registrados diretamente no resultado como despesas. Os ganhos e/ou as perdas não realizados são reconhecidos na rubrica “Ajuste ao valor justo de cotas de FII”, e os lucros ou prejuízos apurados nas negociações são registrados na rubrica “Resultados em transações de cotas de FII, quando aplicável.

3.8 Obrigações por securitização de recebíveis

Correspondem às operações de securitização de fluxo futuro de créditos imobiliários. São mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros. Os gastos incrementais necessários à execução das operações são apropriados ao resultado de forma linear, com base no prazo das operações.

3.9 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 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.

3.10 Partes relacionadas

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

3.11 Mensuração do valor justo

Valor justo é o preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração, no mercado principal ou, na sua ausência, no mercado mais vantajoso ao qual o Fundo tem acesso nessa data.

Quando disponível, o Fundo mensura o valor justo de um instrumento utilizando o preço cotado num mercado ativo para esse instrumento. Um mercado é considerado como “ativo” se as transações para o ativo ou passivo ocorrem com frequência e volume suficientes para fornecer informações de precificação de forma contínua.

Se não houver um preço cotado em um mercado ativo, o Fundo utiliza técnicas de avaliação que maximizam o uso de dados observáveis relevantes e minimizam o uso de dados não observáveis. A técnica de avaliação escolhida incorpora todos os fatores que os participantes do mercado levariam em conta na precificação de uma transação.

A melhor evidência do valor justo de um instrumento financeiro no reconhecimento inicial é normalmente o preço da transação - ou seja, o valor justo da contrapartida dada ou recebida.

3.12 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.13 Dividendos de companhias de capital fechado

Os dividendos são contabilizados em receita quando recebidos ou quando há a aprovação dos dividendos pelos acionistas das investidas do Fundo, o que ocorrer primeiro.

4 Caixa e equivalência de caixa

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os depósitos bancários à vista estão representados por contas-correntes no Banco Itaú S.A.

As aplicações financeiras classificadas como equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2020 e 2019 são compostas pelas seguintes aplicações financeiras:

Cotas de fundo de investimento (nível 2)

31 de dezembro de 2020	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Corp Federal Plus RF CP FICFI (a)	Itaú Unibanco	<u>78.112</u>	<u>6,32%</u>
		<u>78.112</u>	<u>6,32%</u>

31 de dezembro de 2019	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Top RF Referenciado DI FIC de FI (b)	Itaú Unibanco	<u>183.509</u>	<u>38,17%</u>
		<u>183.509</u>	<u>38,17%</u>

- (a) O Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo – Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento busca aplicar os seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa - Curto Prazo”, os quais investem em títulos públicos federais ou privados prefixados ou indexados à taxa Selic ou a outra taxa de juros, ou títulos indexados a índices de preços, com prazo máximo a decorrer de 375 (trezentos e setenta e cinco) dias e prazo médio da carteira do Fundo inferior a 60 (sessenta) dias com aplicação mínima de 80% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras, estejam atreladas direta ou indiretamente a este parâmetro. O fundo possui liquidez imediata, sendo os resgates solicitados convertidos pelo valor da cota do dia da solicitação e liquidados financeiramente no dia seguinte ao da solicitação.
- (b) O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado, tendo como objetivo aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito bancário ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro. As solicitações de resgates são processadas com base no valor da cota apurada no dia da entrada do pedido de resgate, sendo o pagamento do resgate efetuado no dia da solicitação do resgate.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 2.751 (R\$ 2.811 em 31 dezembro de 2019), registradas na rubrica de “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

5 Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos ao longo dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

6 Cotas de fundos imobiliários

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019 estão representadas por:

		<u>31/12/2020</u>		
Ticker	Fundo	Quantidade de cotas	Valor de mercado preço unitário das cotas	Saldo R\$
BRCO11	FII - Bresco Logística	98	115,50	11
HFOF11	FII - Hedge Top Fof FII	41.497	105,00	4.357
HGCR11	FII - CSHG Recebíveis Imobiliários	8.262	101,80	841
KNCR11	FII - Kinea Rendimentos Imobiliários	37.334	87,05	3.250
KNIP11	FII - Kinea Índice de Preços	19.091	115,82	2.211
MGFF11	FII - Mogno Fundo de Fundos	24.904	86,14	2.145
RBRF11	FII - RBR Alpha Fundo de Fundos	74.909	97,70	7.319
RBRF13	FII - RBR Alpha Fundo de Fundos	500	97,70	49
RBR11	FII - RBR Rendimento High Grade	82.224	95,08	7.818
XPIN11	FII - XP Industrial	10.557	117,80	1.244
CPTS11	FII - Capitania Securities II	7.587	104,15	790
CPTS13	FII - Capitania Securities II	16.027	104,15	1.669
CPFF11	FII - Capitania Reit FOF	79.765	81,50	6.501
HGRE13	FII - CSHG Real Estate	2.230	157,00	350
HGRU11	FII - CSHG Renda Urbana	947	129,33	122
MGCR11	FII - Mogno Certificados de Receb Imob High Grade	25.000	97,96	2.449
PATL11	FII - Pátria Logística	70.000	96,00	<u>6.721</u>
				<u>47.847</u>

		<u>31/12/2019</u>		
Ticker	Fundo	Quantidade de cotas	Valor de mercado das cotas	Saldo
BBPO11	FII - BB Progressivo	878	171,60	151
BRCO11	FII - Bresco Logística	282	149,50	42
HFOF11	FII - Hedge Top Fof FII	30.913	126,99	3.925
HGCR11	FII - CSHG Recebíveis Imobiliários	779	130,95	102
HGLG11	FII - CSHG Logística	1.152	206,15	237
KNCR11	FII - Kinea Rendimentos Imobiliários	24.930	105,75	2.636
KNIP11	FII - Kinea Índice de Preços	6.970	117,80	821
MGFF11	FII - Mogno Fundo de Fundos	3.972	127,94	508
RBRF11	FII - RBR Alpha Fundo de Fundos	3.639	130,75	476
RBR11	FII - RBR Rendimento High Grade	1.103	109,89	121
XPLG11	FII - XP log	13.971	152,50	<u>2.132</u>
				<u>11.151</u>

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2018	-
Compra/(Venda) de cotas de fundos de investimento imobiliário	10.693
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	194
Ajuste ao valor justo	<u>264</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>11.151</u>
Compra/(Venda) de cotas de fundos de investimento imobiliário	42.192
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	2.512
Liquidação de cotas vendidas no exercício anterior	(4.849)
Ajuste ao valor justo	<u>(3.159)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2020	<u>47.847</u>

A aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário no montante de R\$ 47.847 (2019 - R\$ 11.151) é classificada como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado e é registrada ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independentemente do volume de cotas negociado.

7 Propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2020, os imóveis integrantes na carteira do Fundo, que se encontram 100% locados nesta data estão abaixo relacionados, assim como suas principais características.

As movimentações ocorridas no exercício estão apresentadas no quadro abaixo:

2020					
Descrições dos imóveis	Saldo 31/12/2019	Investimentos	Custos incorridos	Ajuste a valor justo	Saldo 31/12/2020
Fernão Dias Business Park (i)	176.770	-	6.850	20.770	204.390
Centro de Distribuição Privalia (ii)	88.470	-	35	7.435	95.940
Galpões Jundiá Business Park (iii)	32.660	-	1.078	252	33.990
Galpão BTS Cremer (iv)	39.292	-	1.785	633	41.710
Galpão Atown Ayrton Senna (v)	66.442	-	750	(3.662)	63.530
Galpão Cachoeirinha (vi)	-	77.618	6.323	(51)	83.890
Galpão Cariacica (vii)	-	54.075	734	(7.259)	47.550
Galpão Caxias Park (viii)	-	223.100	8.183	-	231.283
Galpão Extrema Business Park I (ix)	-	221.333	4.839	17.728	243.900
Galpão Eldorado (vii)	-	57.354	771	(7.455)	50.670
Osasco Business Park (x)	-	70.994	1.760	(4.562)	68.192
Castelo 47 Business Park (xi)	-	123.271	574	-	123.845
	<u>403.634</u>	<u>827.745</u>	<u>33.682</u>	<u>23.829</u>	<u>1.288.890</u>

2019

Descrições dos imóveis	Saldo 31/12/2018	Investimentos	Custos incorridos	Ajuste a valor justo	Saldo 31/12/2019
Fernão Dias Business Park (i)	59.036	98.232	3.637	15.865	176.770
Centro de Distribuição Privalia (ii)	-	76.901	1.819	9.750	88.470
Galpões Jundiá Business Park (iii)	-	30.378	282	2.000	32.660
Galpão BTS Cremer (iv)	-	39.177	115	-	39.292
Galpão Atown Ayrton Senna (v)	-	64.685	1.757	-	66.442
	<u>59.036</u>	<u>309.373</u>	<u>7.610</u>	<u>27.615</u>	<u>403.634</u>

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi reconhecida no resultado do Fundo uma receita de valor justo no montante de R\$ 23.829 (2019 - R\$ 27.615).

(i) **Fernão Dias Business Park**

Denominação	Fernão Dias Business Park
Endereço:	Condomínio Logístico na Rua Maria Margarida Pinto Dona Belinha, nº 742, Extrema/MG
Descrição:	Trata-se de um condomínio logístico com dois galpões de padrão construtivo alto, 100% ocupado
Área:	111.128,00 m ²
Área construída	57.408,71 m ²
Registro:	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Extrema/MG sob a Matrícula nº 7.254

Em 31 de maio de 2019, o Fundo adquiriu a fração ideal remanescente de 61% do empreendimento já antes referido, passando a deter 100% do imóvel.

O preço de aquisição da referida fração foi de R\$ 98.232. O Fundo, que já detinha 39% do ativo, passa a deter a totalidade do empreendimento.

O pagamento da aquisição do imóvel foi efetuado à vista, utilizando-se os recursos financeiros obtidos nas captações da segunda emissão de cotas do Fundo.

O valor justo do empreendimento registrado em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 204.390 (2019 - R\$ 176.770) e está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado pela consultoria independente CBRE, emitido em 20 de janeiro de 2021, acrescido dos investimentos efetuados pelo Fundo no imóvel, sendo o seu valor justo obtido pelas seguintes metodologias:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

Metodologia	Valor aferido
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor de Mercado de Locação
Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda

As principais premissas aplicadas foram:

- Período de análise: 120 meses.
- **Taxa de capitalização e taxa de desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 8,25% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (*cap rate*) de 8,00% a.a.
- **Perpetuidade (valor residual do imóvel):** calculada sobre a renda após o décimo ano.

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

Metodologia

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Método da Capitalização da Renda

Valor aferido

Valor de Mercado de Locação
Valor de Mercado de Venda

As principais premissas aplicadas foram:

- Período de análise: 120 meses.
- **Taxa de capitalização e taxa de desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 8,25% a 9,25% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (*cap rate*) de 7,75% a 8,75% a.a.
- **Perpetuidade (valor residual do imóvel):** calculada sobre a renda após o décimo ano.

(ii) Centro de Distribuição Privalia

Denominação Centro de Distribuição Privalia
Endereço: Condomínio Logístico na Rodovia Fernão Dias, km 933, Pessegueiros/MG
Descrição: Trata-se de um condomínio logístico, e atualmente encontra-se ocupado pela empresa Privalia.
Área: 48.473,14 m²
Área construída 26.773,55 m²
Registro: Matrícula nº 12.562 do Serviço Registral Imobiliário de Extrema/MG

Em 8 de janeiro de 2019, o Fundo adquiriu o imóvel designado “Centro de Distribuição Privalia”, com área de 48.453,74 m², situado no Município de Extrema/MG, descrito e caracterizado na Matrícula nº 12.562 aberta no Serviço Registral Imobiliário de Extrema/MG, pelo valor de R\$ 76.901, a ser pago da seguinte forma: (i) R\$ 1.901 à vista; e (ii) R\$ 75.000 por meio de recursos originados da operação de securitização, conforme descrito na Nota Explicativa nº 8.

Em 31 de dezembro de 2020, o valor justo da propriedade para investimento é de R\$ 95.940 (2019 - R\$ 88.470) e está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado pela consultoria independente CBRE, emitido em 20 de janeiro de 2021, sendo o seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

Metodologia

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Método da Capitalização da Renda

Valor aferido

Valor de Mercado de Locação
Valor de Mercado de Venda

As principais premissas aplicadas foram:

- Período de análise: 120 meses.
- **Taxa de capitalização e taxa de desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 8,25% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (*cap rate*) de 8,00% a.a.
- **Perpetuidade (valor residual do imóvel):** calculada sobre a renda após o décimo ano.

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

Metodologia

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Método da Capitalização da Renda

Valor aferido

Valor de Mercado de Locação
Valor de Mercado de Venda

As principais premissas aplicadas foram:

- Período de análise: 120 meses.
- **Taxa de capitalização e taxa de desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 8,25% a 9,25% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (*cap rate*) de 7,75% a 8,75% a.a.
- **Perpetuidade (valor residual do imóvel):** calculada sobre a renda após o décimo ano.

(iii) Galpões Jundiaí Business Park

Denominação Galpões Jundiaí Business Park

Endereço: Av. Marginal da Rodovia dos Bandeirantes, 800, Jundiaí/SP

Descrição: Trata-se de galpões logísticos integrantes do empreendimento denominado Jundiaí Business Park.

Área: 26.691,27 m²

Área construída 12.270,37 m²

Registro: 9º Tabelião de Notas Comarca de São Paulo/SP

Em 31 de maio de 2019, o Fundo adquiriu três imóveis distintos, constituídos por galpões logísticos integrantes do empreendimento denominado Galpões Jundiaí Business Park, situado na Av. Marginal da Rodovia dos Bandeirantes, nº 800, Bairro Engordurado, no Município de

Jundiaí/SP, nos termos do Instrumento Público de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis, pelo valor de R\$ 30.378. Do valor de aquisição, 70% foi pago à vista, sendo o saldo remanescente de R\$ 9.019 integralmente liquidado durante o exercício findo em dezembro de 2020.

Em 31 de dezembro de 2020, o valor justo da propriedade para investimento é de R\$ 33.990 (2019 - R\$ 32.660) e está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado pela consultoria independente CBRE, emitido em 20 de janeiro de 2021, sendo o seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

Metodologia

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Método da Capitalização da Renda

Valor aferido

Valor de Mercado de Locação
Valor de Mercado de Venda

As principais premissas aplicadas foram:

- Período de análise: 120 meses.
- **Taxa de capitalização e taxa de desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 8,25% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (*cap rate*) de 7,75% a.a.
- **Perpetuidade (valor residual do imóvel):** calculada sobre a renda após o décimo ano.

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

Metodologia

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Método da Capitalização da Renda

Valor aferido

Valor de Mercado de Locação
Valor de Mercado de Venda

As principais premissas aplicadas foram:

- Período de análise: 120 meses.
- **Taxa de capitalização e taxa de desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 8,25% a 9,25% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (*cap rate*) de 7,75% a 8,75% a.a.
- **Perpetuidade (valor residual do imóvel):** calculada sobre a renda após o décimo ano.

(iv) Galpão BTS Cremer

Em 19 de novembro de 2019, o Fundo adquiriu a totalidade do empreendimento denominado “BTS Cremer” (Ativo), localizado na Avenida das Quaresmeiras, no Município de Pouso Alegre, no Estado de Minas Gerais, de titularidade da Alabts Empreendimentos Imobiliários, do grupo BTS Properties (Vendedor). O preço de aquisição foi de R\$ 39.177, sendo 70% pago à vista, e a segunda parcela, referente ao valor remanescente de 30% do preço de aquisição, foi quitada durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Localizado estrategicamente para atender à região Sudeste do País, em frente ao trevo rodoviário que conecta as rodovias BR381, BR459 e BR116, o empreendimento possui 13.899 m² de Área Bruta Locável, sendo composto por um módulo, 100% locado para a Cremer, através de um contrato atípico até junho de 2023, o equivalente a um prazo médio de contrato de 3,53 anos.

Em 31 de dezembro de 2020, o valor justo da propriedade para investimento é de R\$ 41.710 (2019 - o valor de aquisição era a melhor estimativa para determinar valor justo) e está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado pela consultoria independente CBRE, emitido em 20 de janeiro de 2021, sendo o seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor aferido
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor de Mercado de Locação
Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda

As principais premissas aplicadas foram:

- Período de análise: 120 meses.
- **Taxa de capitalização e taxa de desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 8,50% a.a., composta por NTNB e risco do negócio, e taxa de capitalização (*cap rate*) de 8,25% a.a.
- **Perpetuidade (valor residual do imóvel):** calculada sobre a renda após o décimo ano.

(v) Galpão Airport Town Ayrton Senna

Em 26 de novembro de 2019, o Fundo adquiriu a totalidade do empreendimento denominado “Airport Town Ayrton Senna” (Ativo), localizado na Rodovia Ayrton Senna, no Município de Guarulhos, no Estado de São Paulo. O empreendimento possui 18.923 m² de Área Bruta Locável. O preço de aquisição foi de R\$ 64.685, sendo 80% do preço pago à vista nesta data, e a segunda parcela, referente ao valor remanescente de 20% do preço de aquisição, foi integralmente quitada durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

O ativo está localizado às margens da Rodovia Ayrton Senna, antes do pedágio e em frente ao retorno de acesso à cidade de São Paulo, que está situada a cerca de 30 km de distância.

Em 31 de dezembro de 2020, o valor justo da propriedade para investimento é de R\$ 63.530 (2019 - o valor de aquisição era a melhor estimativa para determinar valor justo) e está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado pela consultoria independente CBRE, emitido em 20 de janeiro de 2021, sendo o seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor aferido
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor de Mercado de Locação
Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda

As principais premissas aplicadas foram:

- Período de análise: 120 meses.
- **Taxa de capitalização e taxa de desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 8,50% a.a., composta por NTN B e risco do negócio, e taxa de capitalização (*cap rate*) de 7,75% a.a.
- **Perpetuidade (valor residual do imóvel):** calculada sobre a renda após o décimo ano.

(vi) Galpão Cachoeirinha

Em 8 de janeiro de 2020, o Fundo concluiu a aquisição da totalidade do empreendimento denominado “Galpão Cachoeirinha”, localizado na cidade de Cachoeirinha, no Rio Grande do Sul, pelo preço de aquisição de R\$ 77.618. A transação envolveu a compra de 72,5% das ações da SPE REC Cachoeirinha S.A. (“REC Cachoeirinha”) e 100% da Ecess Empreendimentos e Participações Ltda. (“Ecess”), companhias que juntas detinham 100% do Galpão Cachoeirinha, cujas participações foram extintas em 27 de janeiro de 2020 e 8 de janeiro de 2020, respectivamente, passando o Fundo a deter investimento direto no galpão logístico. O empreendimento possui 36.722 m² de Área Bruta Locável.

Em 31 de dezembro de 2020, o valor justo da propriedade para investimento é de R\$ 83.890 e está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado pela consultoria independente CBRE, emitido em 20 de janeiro de 2021, sendo o seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor aferido
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor de Mercado de Locação
Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda

As principais premissas aplicadas foram:

- Período de análise: 120 meses.
- **Taxa de capitalização e taxa de desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 8,50% a.a., composta por NTN B e risco do negócio, e taxa de capitalização (*cap rate*) de 8,25% a.a.
- **Perpetuidade (valor residual do imóvel):** calculada sobre a renda após o décimo ano.

(vii) Galpão Cariacica e Eldorado

Em 8 de janeiro de 2020, o Fundo adquiriu a totalidade dos empreendimentos denominados “Galpão Cariacica” e “Galpão Eldorado”, ambos locados à Ambev através de contratos atípicos, localizados em Cariacica/ES e Eldorado do Sul/RS, respectivamente. O preço de aquisição foi de R\$ 54.075 e R\$ 57.354, respectivamente. A transação envolveu a compra de 100% das ações da SPE GLP G Participações S.A. (“GLP G”), companhia que detém 100% do Galpão Cariacica e 100% do Galpão Eldorado e que foi extinta em 29 de abril de 2020, passando o Fundo a deter investimento direto nos galpões logísticos. Os empreendimentos possuem 16.502 m² e 15.212 m² de Área Bruta Locável, respectivamente.

Em 31 de dezembro de 2020, o valor justo do Galpão Cariacica é de R\$ 47.550 e o do Galpão Eldorado, de R\$ 50.670, que estão substanciados pelo laudo de avaliação econômica elaborado pela consultoria independente CBRE, emitido em 20 de janeiro de 2021, sendo o seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor aferido
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor de Mercado de Locação
Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda

As principais premissas aplicadas foram:

- Período de análise: 120 meses.
- **Taxa de capitalização e taxa de desconto Galpão Cariacica:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 8,25% a.a., composta por NTNB e risco do negócio, e taxa de capitalização (*cap rate*) de 8,00% a.a.
- **Taxa de capitalização e taxa de desconto Galpão Eldorado:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 7,75% a.a., composta por NTNB e risco do negócio, e taxa de capitalização (*cap rate*) de 8,25% a.a.
- **Perpetuidade (valor residual do imóvel):** calculada sobre a renda após o décimo ano.

(viii) Galpão Caxias Park

Em 20 de outubro de 2020, o Fundo adquiriu 100% do empreendimento denominado “Caxias Park”, localizado no município de Duque de Caxias/RJ. O valor total da transação foi de R\$ 223.100, pago à vista nessa data, sendo R\$ 204.100 referentes à ABL existente e R\$ 19.000 referentes à área de terreno destinada à expansão. O empreendimento possui 70.724 m² de Área Bruta Locável.

A transação envolveu a compra de 100% das ações da SPE Brindisi RJ Empreendimentos S.A., companhia que possuía 100% do Caxias Park, cuja participação foi extinta em 23 de outubro de 2020, passando o Fundo a deter participação direta sobre o investimento.

Em 31 de dezembro de 2020, a Administradora do Fundo entende que o custo de aquisição é a melhor estimativa para avaliar o valor justo da propriedade para investimento, sendo este composto pelo saldo inicial mais custos incrementais ocorridos durante o período.

(ix) Galpão Extrema Business Park I

Em 1º de junho de 2020, o Fundo celebrou o Escritura Pública de Compra e Venda da fração ideal de 66,83% do empreendimento denominado “Extrema Business Park I”, localizado em Extrema/MG. O valor total da transação, que foi finalizada no dia 1º de junho de 2020, foi de R\$ 146.358, pago à vista nessa data. O empreendimento possui 66.938 m² de Área Bruta Locável.

Em 31 de agosto de 2020, o Fundo adquiriu a fração ideal de 33,17% do empreendimento, passando o Fundo a ter 100% do imóvel com essa aquisição. O valor total da transação foi de R\$ 74.975.

Em 31 de dezembro de 2020, o valor justo do empreendimento imobiliário é de R\$ 243.900, que está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado pela consultoria independente CBRE, emitido em 20 de janeiro de 2021, sendo o seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor aferido
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor de Mercado de Locação
Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda

As principais premissas aplicadas foram:

- Período de análise: 120 meses.
- **Taxa de capitalização e taxa de desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 8,25% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (*cap rate*) de 7,75% a.a.
- **Perpetuidade (valor residual do imóvel):** calculada sobre a renda após o décimo ano.

(x) Parque Logístico Osasco

Em 7 de agosto de 2020, o Fundo adquiriu a fração ideal de 80% do empreendimento denominado “Parque Logístico Osasco”, localizado em Osasco/SP. O valor total da transação foi de R\$ 70.994, incluindo o *retrofit* dos galpões. Aproximadamente 76% do preço (“Primeira Parcela”) pago à vista na mencionada data, e o saldo remanescente do preço referentes parte do *retrofit*, será quitado em até seis parcelas a partir do mês de agosto, conforme cronogramas estabelecidos no contrato.

Durante um prazo de 18 meses a contar desta data, o Fundo passará a ter direito a um prêmio de locação mensal com base em um *cap rate* de 8,5% calculado sobre a primeira parcela e sobre as demais parcelas referentes ao saldo do preço, à medida que estas forem quitadas pelo Fundo ao longo dos próximos seis meses. O empreendimento possui 32.236 m² de Área Bruta Locável.

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo remanescente a pagar referente a parcelas a prazo é de R\$ 946.

Em 31 de dezembro de 2020, o valor justo do empreendimento imobiliário é de R\$ 68.192, que está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado pela consultoria independente CBRE, emitido em 20 de janeiro de 2021, sendo o seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor aferido
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor de Mercado de Locação
Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda

As principais premissas aplicadas foram:

- Período de análise: 120 meses.
- **Taxa de capitalização e taxa de desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 9,00% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (*cap rate*) de 8,25% a.a.
- **Perpetuidade (valor residual do imóvel):** calculada sobre a renda após o décimo ano.

(xi) Galpão Castelo 57 Business Park

Em 15 de dezembro de 2020, o Fundo celebrou a Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda da fração ideal de 80,0% do empreendimento denominado “Castelo 57 Business Park”, localizado em São Roque/SP. O ativo trata-se de um empreendimento greenfield com projeto aprovado, com início das obras em dezembro de 2020 e duração estimada de 16 meses. Durante a fase de obras o vendedor do imóvel pagará um prêmio de locação mensal com base em um *cap rate* de 8,5% a ser calculado sobre os montantes a ser desembolsados pelo Fundo de acordo com o cronograma de obras. Após a conclusão das obras, o vendedor do imóvel manterá o pagamento do prêmio de locação mensal para o Fundo durante um período de 24 meses com base no mesmo *cap rate* de 8,5%. O prêmio de locação, durante e após a conclusão das obras, será anualmente corrigido pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA. O empreendimento possui 60.589 m² de Área Bruta Locável.

O valor total da transação será de R\$ 130.017, com o pagamento da primeira parcela em até cinco dias úteis da data de superação da Condição Precedente, no valor de R\$ 11.000, e 15 parcelas adicionais ao longo do cronograma de desembolsos da obra. O Ativo será desenvolvido pela Fulwood Empreendimentos, empresa incorporadora de galpões e condomínios logísticos, com mais de 20 anos de experiência no segmento, que atua como parceiro estratégico do Fundo e que também será responsável pelo *property management* do Ativo após a entrega final das obras.

Em 31 de dezembro de 2020, o empreendimento imobiliário está avaliado pelo seu valor presente de R\$ 123.845, que é composto pelo custo inicial de R\$ 11.000 mais a soma do valor presente dos fluxos de pagamentos das parcelas futuras que ocorrerão ao longo do cronograma da obra. A taxa de desconto foi a mesma utilizada no contrato de prêmio de locação.

7.1 Obrigação por aquisição de imóveis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

Empreendimentos	Total	Vencimento em anos		
		Até 1	De 1 a 3	Maior que 3
Castelo 47 Business Park	112.637	85.577	27.060	-
Osasco Business Park	946	946	-	-
	113.583	86.523	27.060	-

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

Empreendimentos	Total	Vencimento em anos		
		Até 1	De 1 a 3	Maior que 3
Galpões Jundiaí Business Park	9.019	9.019	-	-
Galpão BTS Cremer	11.700	11.700	-	-
Galpão Airport Town Ayrton Senna	12.937	12.937	-	-
	33.656	33.656	-	-

8 Obrigações por securitizações imobiliárias

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo era devedor das seguintes obrigações por securitizações imobiliárias:

- (i) O Fundo possui uma obrigação sobre a emissão de uma Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, que representa uma parte da totalidade do imóvel designado por Fernão Dias Business Park correspondente à fração de 39% do empreendimento denominado “Fernão Dias Business Park”.

As características da emissão da CCI são:

- **Quantidade, série e número:** é emitida uma CCI integral, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Fernão Dias, na forma descrita no Anexo I à presente Escritura de Emissão Fernão Dias. A CCI tem o seguinte número e série: (i) Número: 001; e (ii) Série única.
- **Valor da CCI:** o valor total da emissão da CCI, na data da emissão, foi de R\$ 1.000.
- **Emissão e custódia:** a CCI tem a forma escritural sem qualquer garantia real imobiliária. A Escritura de Emissão está custodiada com a instituição custodiante Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., nomeada pela Emissora nos termos da Lei nº 10.931.
- **Atualização monetária:** a atualização monetária da CCI será calculada e cobrada de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, nos termos do Compromisso de Venda e Compra.

- **Juros moratórios:** sobre o saldo atualizado monetariamente, incidem juros remuneratórios a uma taxa fixa de 7,50%, ao ano, e durante os primeiros 24 meses haverá carência de amortização.
 - **Pagamento antecipado facultativo:** o Fundo poderá realizar o pagamento antecipado facultativo das CCI, a ser calculado nos termos previstos contratualmente.
 - Data de pagamento inicial: 15 de fevereiro de 2019.
 - Periodicidade do pagamento: mensal.
 - **Data de vencimento:** 15 de janeiro de 2031.
- (ii) O Fundo possui uma obrigação sobre a emissão de uma Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários do imóvel designado “Centro de Distribuição Privalia”.

As características da emissão da CCI são:

- **Quantidade, série e número:** foi emitida uma CCI integral, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Fernão Dias, na forma descrita no Anexo I à presente Escritura de Emissão Fernão Dias. A CCI tem o seguinte número e série: (i) Número: 002; e (ii) Série única.
- **Valor da CCI:** o valor total da emissão da CCI, na data da emissão, foi de R\$ 75.000.
- **Emissão e custódia:** a CCI tem forma escritural sem garantia real imobiliária. A Escritura de Emissão Fernão Dias está custodiada com a instituição custodiante Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., nomeada pela Emissora nos termos da Lei nº 10.931.
- **Atualização monetária:** a atualização monetária das CCIs será calculada e cobrada de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, nos termos do Compromisso de Venda e Compra Privalia.
- **Juros moratórios:** sobre o saldo atualizado monetariamente incidem juros remuneratórios a uma taxa fixa de 7,50%, ao ano, e, durante os primeiros 24 meses, haverá carência de amortização.
- **Pagamento antecipado facultativo:** o Fundo poderá realizar o pagamento antecipado facultativo das CCIs, a ser calculado nos termos previstos contratualmente.
- Data de pagamento inicial: 15 de fevereiro de 2019.
- Periodicidade do pagamento: mensal.
- **Data de vencimento:** 15 de janeiro de 2031.

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui obrigações por securitizações imobiliárias no valor de R\$ 66.303.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foram reconhecidas no resultado despesas financeiras decorrentes das obrigações por securitizações dos recebíveis no montante de R\$ 7.674.

As movimentações ocorridas no exercício estão apresentadas no quadro abaixo:

	R\$
Saldo inicial (01/01/2019)	-
Aquisição de obrigação	76.000
Juros incorridos	7.674
Juros pagos	<u>(5.150)</u>
 Saldo final (31/12/2019)	 <u>78.524</u>
 Juros incorridos	 8.503
Juros pagos	(6.340)
Pagamento de principal	<u>(14.384)</u>
 Saldo final (31/12/2020)	 <u>66.303</u>
Curto prazo	6.203
Longo Prazo	60.100

(*) Corresponde ao imóvel designado “Centro de Distribuição Privalia”, com área de 48.453,74 m², situado no Município de Extrema, Estado de Minas Gerais, descrito e caracterizado na Matrícula nº 12.562 aberta no Serviço Regional Imobiliário de Extrema/MG.

(**) Corresponde à fração de 39% do imóvel objeto da Matrícula nº 7.254, aberta no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Extrema, Estado de Minas Gerais, na qual estão construídos nove galpões logísticos, divididos em dois blocos, integrantes do empreendimento denominado Fernão Dias Business Park, com área total construída de 54.632,17 m².

9 Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo apresenta R\$ 6.524 referentes a aluguéis a receber (2019 - R\$ 2.043).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foram apropriadas receitas com aluguéis de R\$ 67.812 (2019 - R\$ 22.649).

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo não havia constituído provisão para perdas esperadas por não haver indícios de não realização dos valores a receber dos seus locatários.

10 Gerenciamento de risco

Riscos

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a administradora e a Gestora 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 a 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.

A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual, elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Risco sistêmico e do setor imobiliário

O preço dos imóveis, dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros relacionados ao setor imobiliário é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas e causar perdas aos cotistas. Não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo custodiante nenhuma indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo

O investimento nas cotas pode ser comparado, para determinados fins, à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de imóveis.

A desvalorização ou desapropriação de imóveis adquiridos pelo Fundo e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo, poderão impactar negativamente o patrimônio deste, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis estarão sempre alugadas ou arrendadas. Adicionalmente, os imóveis e os ativos imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ser aplicações de médio e longo prazos, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de tais imóveis e/ou ativos imobiliários da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio a este, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis, e a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, entre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso de rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a lei do inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Gerenciamento de riscos

A Administradora e a Gestora sempre prezam por melhores práticas de utilização dos imóveis pelo ocupante, nos moldes contratados. Isso é feito a partir de reuniões periódicas com a ocupante, para avaliar os *status* das regularizações dos imóveis e discussão das melhores práticas de governança. Além disso, a Gestora sempre conta com empresas de consultoria especializada para analisar previamente pendências documentais, análise de qualidade geral dos imóveis com relação à acessibilidade, segurança e infraestrutura.

Em vista do cenário decorrente do avanço do COVID-19 e seguindo as determinações e recomendações das autoridades públicas, informamos que os imóveis do portfólio do Fundo poderão sofrer medidas restritivas na sua operação, seja por iniciativa do poder público ou de forma voluntária, as quais podem, inclusive, impactar de forma negativa a performance do Fundo, tanto na precificação de suas cotas como nas distribuições de resultado. Administradora, vem avaliando, em cada caso dos fundos por ela administrados, a necessidade de divulgação de fato relevante e de alterações nas projeções e estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo COVID-19 e reforça que, segue empenhando seus melhores esforços para prover informações que espelhem a realidade econômica do Fundo, todavia, na data de hoje, não há como atestar sobre tais efeitos e seus possíveis impactos sobre os saldos contábeis apresentados nestas demonstrações financeiras.

11 Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2020, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 10.760.855 cotas (2019 - 4.379.425), totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 113,60 (2019 - R\$ 109,77).

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de cota.

O patrimônio líquido do Fundo é calculado diariamente, somando-se o valor de mercado de todos os ativos da carteira de investimentos do Fundo, subtraído de todas as exigibilidades, despesas, provisões e diferimentos do Fundo, inclusive das provisões referentes à Taxa de Administração do Fundo.

a. Emissões, resgates, integralização e subscrição de cota

Na primeira emissão de cotas, foram emitidas inicialmente, 1.650.000 cotas, com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem Reais), para distribuição pública com esforços restritos de colocação, perfazendo o valor total da emissão de até R\$ 165.000 a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 476/09, da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observada a possibilidade de colocação parcial das cotas da primeira emissão do Fundo, desde que sejam colocadas, pelo menos, 652.000 cotas, totalizando o montante de R\$ 65.200.

Em 8 de fevereiro de 2019, foi realizada a assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo por meio da qual os cotistas do Fundo aprovaram o desdobramento das cotas da primeira emissão do Fundo em 10%, de forma que, após o desdobramento, os cotistas receberam 1 (uma) nova cota para cada 10 (dez) cotas por eles tituladas. Dessa forma, após o desdobramento, as 652.000 (seiscentas e cinquenta e duas mil) cotas existentes passaram a ser representadas por 717.200 (setecentas e dezessete mil e duzentas) cotas.

A segunda emissão de cotas do Fundo, realizada nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, ao preço de emissão de R\$ 105,90, foi encerrada em 17 de maio de 2019 com a subscrição e integralização de 1.480.203 cotas, totalizando R\$ 156.753.

Em 8 de novembro de 2019, foi encerrada a oferta pública de distribuição primária de cotas da terceira emissão do Fundo, sendo integralizadas 2.182.022 novas cotas, no montante de R\$ 234.000.

Em 24 de março de 2020, através de comunicado a mercado, foi encerrada a quarta emissão de cotas do Fundo, sendo integralizadas 2.659.346 novas cotas, no montante de R\$ 312.659.

Em 3 de julho de 2020 foi aprovada a quinta emissão de cotas do Fundo, no montante de até R\$ 350.000, totalizando 3.101.737 cotas, a qual previa a emissão de cotas adicionais em até 20%. Em 14 de agosto de 2020, através de comunicado a mercado, foi encerrada a quinta emissão de cotas do Fundo, sendo integralizadas 3.722.084 novas cotas, no montante de R\$ 420.000.

Em 22 de dezembro de 2020, foi formalizado a oferta primária de cotas da sexta emissão do Fundo. O valor total da oferta é de R\$ 400.000 totalizando 3.530.451 novas cotas, a qual previa a emissão de cotas adicionais em até 20%. Conforme nota explicativa nº 24, em 1º de março de 2021, através de comunicado a mercado, foi encerrada a sexta emissão de cotas do Fundo, sendo integralizadas 4.236.541 novas cotas, no montante de R\$ 480.000.

Não é permitido o resgate de cotas.

b. Negociação das cotas

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código VILG11.

VILG11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento	
	2020	2019 (*)
Janeiro	137,50	-
Fevereiro	133,06	-
Março	110,01	111,00
Abril	112,74	112,19
Mai	115,03	112,50
Junho	126,50	110,99
Julho	131,55	119,95
Agosto	126,50	121,27
Setembro	131,68	120,50
Outubro	126,20	124,50
Novembro	124,00	130,46
Dezembro	127,41	151,00

(*) O Fundo se tornou listado em março de 2019.

c. Gastos com emissões de cotas

Os custos diretamente relacionados à emissão de cotas ao final do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 totalizam R\$ 2.443 e estão no patrimônio líquido na rubrica “Gastos com emissões de cotas”.

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, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O percentual mínimo a que se refere a distribuição de rendimentos será observado apenas semestralmente, e os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos cotistas e pagos mensalmente, sempre no décimo dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a ser distribuídos, e eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de dez dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo o referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

A apuração dos rendimentos a distribuir pelo Fundo pode ser assim demonstrada:

	31/12/2020	31/12/2019
Resultado contábil ajustado pelos efeitos caixas acumulados de períodos anteriores (saldo inicial)	65	1
Lucro líquido	75.279	42.329
Ajuste de valor justo propriedade para investimento	(23.829)	(27.615)
Ajuste de valor justo cota de fundo de investimento imobiliário	3.159	(264)
Despesa de juros	8.503	7.674
Pagamento de despesa de juros	(6.340)	(5.150)
Receita de aluguel não realizada	(4.482)	(1.723)
Despesas não pagas no período	1.020	499
Despesas pagas de períodos anteriores	(499)	(37)
Outras receitas não recebidas no período	(235)	-
Lucro caixa	52.577	15.713
Valor distribuído	(48.014)	(12.906)
Resultado acumulado não distribuído	4.628	2.808
Valor a distribuir aprovado pela Administração	(6.457)	(2.759)
(%) do Lucro Líquido ajustado por efeito não caixa distribuído ou a distribuir	98,36%	99,59%
Resultado acumulado ajustado pelos valores a distribuir	930	65

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo efetuou o pagamento de R\$ 48.014 (2019 - R\$ 12.906) referente à distribuição de rendimentos aos cotistas, tendo o saldo remanescente de R\$ 6.457 (2019 - R\$ 2.759) sido provisionado nessa data. Conforme comunicado ao mercado emitido em 30 de dezembro de 2020, o Fundo irá efetuar o pagamento do saldo remanescente em 15 de janeiro de 2021.

13 Taxa de administração e *performance*

Pelos serviços prestados de gestão, custódia e escrituração de cotas, a Administradora faz jus a uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais descritos na tabela abaixo, calculados sobre o valor do patrimônio líquido ou sobre o valor de mercado caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar índice de mercado, observado o mínimo de R\$ 11, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

Valor contábil do patrimônio líquido ou valor de mercado do fundo	Taxa de administração
Até R\$ 500.000	0,95% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500.000 até R\$ 1.000.000	0,85% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000	0,75% a.a.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi reconhecido no resultado do Fundo um montante de R\$ 8.167 (R\$ 2.132 em 2019) a título de taxa de administração, calculada com base no patrimônio líquido diário do Fundo no exercício.

A Gestora, no período entre janeiro de 2019 e dezembro de 2020, por sua mera liberalidade, não receberá integralmente a parcela da taxa de administração à qual faz jus a título de gestão caso os rendimentos mensais distribuídos aos cotistas do Fundo não atinjam o montante de R\$ 0,75 por cota (1/12 do rendimento anualizado de R\$ 9,00 por cota), observado o quanto previsto no parágrafo abaixo e que:

- (a) Ao final de 2019 e 2020, caso: (i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos anos seja superior a R\$ 9,00 por cota; e (ii) a Gestora tenha recebido remuneração inferior àquela que faz jus no mesmo período, o Fundo pagará à Gestora o valor da taxa de gestão que deixou de ser paga ao longo do respectivo ano, contanto que o rendimento anual por cota, após o pagamento da taxa de gestão devida, não seja inferior a R\$ 9,00 por cota ou
- (b) Ao final de 2019 e 2020, caso: (i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos anos seja inferior a R\$ 9,00 por cota, e (ii) a Gestora tenha recebido taxa de gestão do Fundo referente ao mesmo período, a Gestora restituirá ao Fundo, limitado ao montante total recebido no respectivo ano, o valor necessário para que o rendimento anual por cota, após devolução da remuneração, seja de R\$ 9,00 por cota.

Taxa de *performance*

Além da taxa de administração, é devida pelo Fundo à Gestora uma remuneração adicional (taxa de *performance*), em virtude do desempenho do Fundo, correspondente a 20% da diferença positiva entre: (i) o somatório dos rendimentos efetivamente distribuídos no período corrigidos pelo *benchmark*; e (ii) a rentabilidade do capital do Fundo atualizado pelo *benchmark*, em que este corresponde ao índice IPCA, acrescido de um *spread* de 6% a.a. A taxa de *performance* somente será paga caso seja superior à acumulada na última data de pagamento da taxa de *performance* e será apurada no último dia útil de maio e novembro de cada ano, sendo o pagamento desta realizado no quinto dia útil após o encerramento do respectivo período de apuração.

Não houve provisão e/ou pagamento de taxa de *performance* no exercício.

14 Encargos do Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	31/12/2020	% PL Médio (*)	31/12/2019	% PL Médio(*)
Despesas de IR sobre resgate de títulos de renda fixa	796	0,09%	578	0,29%
Taxa de administração e gestão	8.167	0,93%	2.132	1,07%
Auditoria e custódia	141	0,02%	174	0,09%
Serviços de escrituração de cotas	335	0,04%	-	0,00%
Despesas com estruturação de securitizações de recebíveis	18	0,00%	-	0,00%
Consultorias e assessorias	1.376	0,16%	384	0,19%
Taxa de fiscalização CVM	45	0,01%	36	0,02%
Cartório	57	0,01%	66	0,03%
Outras despesas	223	0,03%	141	0,07%
Total	11.158	1,27%	3.511	1,76%

(*) Percentual calculado entre o valor das respectivas despesas em relação ao patrimônio líquido médio do Fundo.

O Patrimônio líquido médio do Fundo de 2020 é de R\$ 877.711 (2019 - R\$ 119.821).

15 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo (apurada considerando-se os resultados do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes) foi de 6,98% (2019 - 33,12%).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício (apurada considerando-se o rendimento distribuído no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no período) foi de 6,14% (2019 - 12,29%).

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

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.

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.

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

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a Administradora, a Gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2020
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	758
Taxa de gestão	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.	Gestora	7.409

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2019
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	237
Taxa de gestão	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.	Gestora	1.895

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2020
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	94
Taxa de gestão	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.	Gestora	920

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2019
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	38
Taxa de gestão	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.	Gestora	367

18 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer destes contra a Administradora do Fundo ou contra o Fundo e/ou a Administradora.

19 Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como na CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

20 Prestadores de serviços

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

21 Alterações estatutárias

Em 18 de fevereiro de 2019, foi realizado ato da Administradora para aprovação da oferta primária da segunda emissão de cotas do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário FII, no qual por recomendação do Gestora do Fundo, deliberou-se por realizar novas emissões de cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotista, desde que limitada ao montante máximo do capital autorizado do Fundo, qual seja, R\$ 3.000.000.

Em 10 de abril de 2019, foi realizado ato da Administradora no qual foram retificadas as alíneas “b” e “d” da deliberação constante do item “1” do Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária da segunda Emissão de Cotas do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII, datado de 18 de fevereiro de 2019 e registrado em 19 de fevereiro de 2019, perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 9.020.303, as quais passam a vigorar com as redações abaixo, ratificando, neste ato, os demais termos aprovados no item “1” do referido ato do Administrador.

Em 29 de abril de 2019, foi realizada assembleia geral de cotistas, na qual os cotistas presentes aprovaram, sem quaisquer restrições, as demonstrações financeiras do Fundo, as notas explicativas e o parecer do auditor independente, todos relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2018.

Em 11 de maio de 2020, foi emitido o termo de apuração da consulta formal na qual os cotistas votaram pela aprovação, sem quaisquer restrições, das demonstrações financeiras do Fundo, das notas explicativas e do parecer do auditor independente, todos relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019.

22 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o art. 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensuradas 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 estiverem baseadas 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 art. 7º da Instrução CVM nº 516/11.

- (a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2020:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	78.112	-	78.112
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs)	47.847	-	-	47.847
Propriedades para investimento	-	-	1.288.890	1.288.890
Total do ativo	<u>125.959</u>	<u>78.112</u>	<u>1.288.890</u>	<u>1.414.849</u>

- (b) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2019:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	183.509	-	183.509
Cotas de FIIs	11.151	-	-	11.151
Propriedades para investimento	-	-	403.634	403.634
Total do ativo	<u>194.660</u>	<u>183.509</u>	<u>403.634</u>	<u>598.294</u>

23 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que a Administradora, em 31 de dezembro de 2020, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes relacionados ao Fundo que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

24 Eventos subsequentes

Em 1º de março de 2021, através de comunicado a mercado, foi encerrada a sexta emissão de cotas do Fundo, sendo integralizadas 4.236.541 novas cotas, no montante de R\$ 480.000.

Em 12 de março de 2021, o Fundo adquiriu 50% do empreendimento denominado Parque Logístico Pernambuco, que possui 70,2 mil m² de área bruta locável e encontra-se 100% locado. O valor total da transação foi de R\$ 66.385, pagos à vista nesta data.

* * *

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

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor responsável