

LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL
CNPJ nº 02.508.235/0001-14
(Administrado pela Rio Bravo
Investimentos Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro 2013 e 2012

LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL
CNPJ nº 02.508.235/0001-14
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.)

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro 2013 e 2012

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstração dos resultados

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Administradores e Cotistas do
Loginvest Fundo de Investimento Imobiliário Industrial
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações contábeis do **Loginvest Fundo de Investimento Imobiliário Industrial ("Fundo")**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a Fundos de Investimento e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorções relevantes, independentemente, se causada por erro ou fraude.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente, se causada por erro ou fraude. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.



Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis referidas acima apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Loginvest Fundo de Investimento Imobiliário Industrial** em 31 de dezembro de 2013 e o desempenho das suas operações para exercício findo naquela, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a Fundos de Investimento Imobiliário.

Outros assuntos

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, apresentados para fins comparativos, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 27 de março de 2013 sem modificação, com parágrafo de Ênfase, relacionada a ausência de apresentação das demonstrações contábeis comparativas conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

São Paulo, 03 de março de 2014.



BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/O-1


Alfredo Ferreira Marques Filho
Contador CRC 1 SP 154954/O-3


David Elias Fernandes Marinho
Contador CRC 1 SP 245857/O-3

LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

CNPJ nº 02.508.235/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Balancos patrimoniais

Em 31 dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de Reais)

Ativo						Passivo e patrimônio líquido					
	Nota	2013	% PL	2012	% PL		Nota	2013	% PL	2012	% PL
Circulante		<u>1.795</u>	2,50	<u>4.118</u>	5,91	Circulante		<u>894</u>	1,24	<u>4.399</u>	6,31
Caixas e equivalentes de caixa	4	374	0,52	3.524	5,05	Fornecedores de materiais e serviços		16	0,02	14	0,02
Contas a receber de alugueis	5	1.421	1,98	594	0,85	Distribuição e amortização de cotas a pagar		570	0,79	3.502	5,02
						Adiantamento por valores de alugueis		18	0,03	18	0,03
Não circulante		<u>71.000</u>	98,75	<u>70.000</u>	100,40	Obrigações tributárias		290	0,40	865	1,24
Investimento	6	<u>71.000</u>	98,75	<u>70.000</u>	100,40						
Propriedades para investimento						Patrimônio líquido		<u>71.901</u>	100,00	<u>69.719</u>	100,00
Imóveis acabados		71.000	98,75	70.000	100,40	Cotas integralizadas	7	17.100	23,78	17.100	24,53
						Amortização de cotas		(2.549)	(3,55)	(2.549)	(3,66)
						Ajuste de avaliação a valor justo		54.785	76,20	54.785	78,58
						Lucros acumulados		2.565	3,57	383	0,55
Total do ativo		<u><u>72.795</u></u>	101,24	<u><u>74.118</u></u>	106,31	Total do passivo e patrimônio líquido		<u><u>72.795</u></u>	101,24	<u><u>74.118</u></u>	106,31

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

LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

CNPJ nº 02.508.235/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações dos resultados

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto o lucro por ação)

	Nota	2013	2012
Propriedades para investimento			
Receita de aluguéis	5	8143	6.907
Despesas com manutenção, conservação e funcionamento	6.d	-	(132)
Ajuste ao valor justo	6.b	1.000	
Resultado líquido de propriedades para investimento		9.143	6.775
Resultado líquido de atividades imobiliárias		9.143	6.775
Outros ativos financeiros			
Receita financeira líquida		169	117
Outras receitas/despesas			
Despesa com taxa de administração	10	(142)	(132)
Serviços de terceiros	11	(202)	(79)
Despesas administrativas	12	(23)	(6)
Lucro do exercício		8.945	6.675
Quantidade de cotas em circulação		17.100	17.100
Lucro por cota		523,10	390,35

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

LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

CNPJ nº 02.508.235/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	Reserva de Reavaliação	Amortização de cotas	Ajuste de avaliação a valor justo	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2011	17.100	30.444	(2.549)	-	48	45.043
Ajuste a valor justo de propriedades para investimentos	-	-	-	54.785	-	54.785
Reversão da reserva de reavaliação	-	(30.444)	-	-	-	(30.444)
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	-	(6.340)	(6.340)
Lucro do exercício	-	-	-	-	6.675	6.675
Saldo em 31 de dezembro de 2012	17.100	-	(2.549)	54.785	383	69.719
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	-	(6.763)	(6.763)
Lucro do exercício	-	-	-	-	8.945	8.945
Saldo em 31 de dezembro de 2013	17.100	-	(2.549)	54.785	2.565	71.901

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

LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

CNPJ nº 02.508.235/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	2013	2012
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis		7.316	6.870
Recebimento de receitas financeiras		169	162
Pagamento de serviços de manutenção		-	(132)
Pagamento da taxa de administração		(142)	(132)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(202)	(79)
Pagamento de outras despesas		(22)	(6)
		-	-
Caixa líquido provenientes das atividades operacionais	8.a	7.119	6.683
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Gastos com propriedades para investimento acabadas		-	(1.269)
Caixa líquido (aplicado) nas atividades de investimento		-	(1.269)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Pagamento de distribuição de rendimentos	8.b	(10.269)	(2.628)
Caixa líquido (aplicado) nas atividades de financiamentos		(10.269)	(2.628)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(3.150)	2.786
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		3.524	738
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício		374	3.524

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

LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

CNPJ nº 02.508.235/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012

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

1. Contexto operacional

O Fundo foi constituído em 10 de junho 1998, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, nos termos da Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 e da Instrução CVM nº 205 de 14 de janeiro de 1994 substituída em 31 de outubro de 2008 pela Instrução CVM nº 472.

O objetivo do Fundo é captar recursos para investimentos em imóveis industriais, prontos ou em construção, com finalidade de revenda, desenvolvimento ou locação, podendo para tanto, adquirir e alienar imóveis ou direitos sobre eles, bem como locar ou arrendá-los.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

a. Aprovação das demonstrações contábeis

Em 03 de março de 2014, a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

b. Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM nº 516/11.

c. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

CNPJ nº 02.508.235/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012

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

d. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliários exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do Fundo e estão incluídas na Nota 6 - Propriedades para investimento.

3. Resumo das principais políticas contábeis

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

b. Ativos financeiros imobiliários

i. De aluguéis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzido da Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012

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

c. Propriedades para investimento

i. Imóveis acabados

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

ii. Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos-futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

d. Avaliação do valor recuperável de ativos - Impairment

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

e. Outros ativos e passivos circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos-futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

CNPJ nº 02.508.235/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012

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

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

f. Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas 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.

g. Reconhecimento de receitas e despesas no resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

h. Lucro por cota

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	31/12/2013	31/12/2012
Depósitos bancários á vista (a)	11	595
Cotas de Fundos de investimentos (b)	363	2.929
	<u>374</u>	<u>3.524</u>

(a) O montante de R\$ 11 (R\$ 595 em 2012) em 31 de dezembro de 2013 está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha;

LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

CNPJ nº 02.508.235/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012

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

- (b) Aplicações financeiras não imobiliárias do montante de R\$ 363 (R\$ 2.929 em 2012) estão compostas por cotas do Rio Bravo Credito Privado FI RF e Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado, não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do fundo é determinada pelo rendimento em títulos e valores mobiliários investidos e referem-se a títulos de emissão de instituições financeiras de primeira linha e títulos públicos federais.

5. Contas a receber de aluguéis

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Aluguéis a receber - Tora Logística S/A	1.263	594
Aluguéis a receber - Arcelor	158	-
	<u>1.421</u>	<u>594</u>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e 2012 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 8.143 (R\$ 6.907 em 2012).

6. Propriedade para investimento**a. Relação dos imóveis**

<u>Item</u>	<u>Descrição</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
1	Matrícula: 79.665 Endereço: Via Ápio Cardodo, 20, Bairro Parque São João Cidade: Contagem Minas Gerais - MG Metragem: 348.156,29 m ² Características: Uma área de terras com área de 348.156,29 m ² e benfeitorias nele edificadas, situada na Rua das Indústrias, S/N, com área construída de 21.723,58 m ²	71.000	70.000
		<u>71.000 (i)</u>	<u>70.000 (i)</u>

(i) Avaliado ao valor justo.

b. Movimentação

<u>Descrição</u>	<u>Imóveis acabados</u>	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Saldo em 01 de janeiro	70.000	44.390
Baixa da reserva de reavaliação	-	(30.444)
Aquisições	-	1.269
Ajuste a Valor Justo	1.000	54.785
Saldo em 31 de dezembro	<u>71.000</u>	<u>70.000</u>

LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

CNPJ nº 02.508.235/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012

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

c. Método de determinação do valor justo

A empresa de avaliação, APC Engenharia de Avaliações, externa e independente, tem apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada. Ela adota como data-base o mês de agosto de 2013. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

d. Despesas reconhecidas no resultado do exercício

Descrição	31/12/2013	31/12/2012
Manutenção de bens locados	-	132
	-	132

7. Patrimônio líquido

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2013 e 2012 está representado por 17.100 cotas escriturais, sem valor nominal, totalmente subscrito e integralizado, totalizando R\$ 17.100.

LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

CNPJ nº 02.508.235/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012

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

b. Séries de cotas do Fundo

Segue as séries de cotas emitidas pelo Fundo:

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Valor nominal (R\$)	Total
1ª emissão	17.100	1.000	17.100

8. Política de distribuição de resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com o regulamento, onde o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

a. Base de cálculo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	31/12/2013	31/12/2012
Base de cálculo - fluxo de caixa operacional	7.119	6.683
Resultado mínimo a distribuir (95%)	6.763	6.349

b. Movimentação da distribuição e amortização de cotas a pagar

	31/12/2013	31/12/2012
Saldo inicial não distribuído	3.502	655
Rendimento propostos no exercício	6.763	6.340
Rendimentos e redução de patrimônio líquido pagos no exercício (i)	(10.69)	(2.628)
Imposto de renda retido na fonte sobre distribuição de resultado (ii)	575	(865)
Saldo pendente de distribuição	571	3.502

(i) O valor distribuído aos cotistas, considerando a disponibilidade de caixa do Fundo em 31 de dezembro de 2013 foi de R\$ 10.269 (R\$ 2.628 em 2012);

(ii) O valor de R\$ 575 (R\$ 865 em 2012) refere-se ao Imposto de Renda Retido na Fonte registrado na conta contábil de obrigações fiscais a pagar.

9. Emissão, resgate e amortização de cotas

O patrimônio comprometido previsto no regulamento do Fundo é de R\$ 17.100. Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, o capital subscrito é de R\$ 17.100, equivalentes a 17.100 cotas, totalmente integralizados.

LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

CNPJ nº 02.508.235/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012

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

As cotas integralizadas são avaliadas pela Administração com base no patrimônio líquido, sendo o seu valor patrimonial divulgado mensalmente no site da Administradora e na CVM.

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo ou na hipótese de sua liquidação.

10. Remuneração da Administração

A taxa de administração mensal vigente em 31 de dezembro de 2013 é de R\$ 12 (R\$ 11 em 2012), reajustada anualmente pela variação do Índice geral de preços de mercado (IGPM/FGV). A taxa de administração paga do exercício totalizou R\$ 142, representando 0,19% do patrimônio líquido médio (R\$ 132 em 2012, representando 0,19 % do patrimônio líquido médio), o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2013 é de R\$ 12 (R\$ 11 em 2012).

Não ocorreram despesas com consultor de investimento imobiliário no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

11. Serviços de terceiros

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Honorários contabilidade	44	42
Honorários pessoas jurídicas	136	7
Taxa de fiscalização CVM	15	15
Taxa de escrituração de cotas	7	6
	<u>202</u>	<u>70</u>

12. Despesas administrativas

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Correios, despesas bancárias e despesas com veículos	1	1
Reproduções e Serviços de tele entrega	1	1
Despesas legais e judiciais	22	-
Viagens e hospedagens	-	3
Viagens e hospedagens - auditoria	-	2
	<u>23</u>	<u>6</u>

LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

CNPJ nº 02.508.235/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012

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

13. Legislação tributária

a. Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como: PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando, porém obrigado à retenção do Imposto de Renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo nos termos do artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1022/10, que poderá ser compensado quando do recolhimento do Imposto de Renda Retido na Fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme Artigo 30 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I. Pessoa física:

- a) Os seus parentes até o 2º grau;
- b) A Empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º grau.

II. Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

b. Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na fonte.

LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

CNPJ nº 02.508.235/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012

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

c. Isenção de Imposto de Renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista pessoa física, nas seguintes condições:

- I. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- II. O benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas;
- III. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos Fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20%.

14. Custódia das cotas emitidas pelo Fundo

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo estão custodiadas pelo Banco Itaú S.A.

15. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo representam 0,31% (0,31% em 2012) em relação ao patrimônio líquido findo em 31 de dezembro de 2013.

LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

CNPJ nº 02.508.235/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012

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

16. Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio do Fundo, o valor da cota, a rentabilidade do Fundo e a rentabilidade dos rendimentos distribuídos, são demonstrados como segue abaixo:

<u>Exercício</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>	<u>Valor patrimonial da cota</u>	<u>Rentabilidade do Fundo (%) (a)</u>
31/12/2010	45.647	2.669,4343	2,507
31/12/2011	45.043	2.634,0959	10,284
31/12/2012	69.719	4.077,1447	13,596
31/12/2013	71.828	4.204,7735	12,830

- (a) A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo foi calculada considerando-se o resultado do exercício sobre o patrimônio líquido médio.

17. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um Fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das comercializações dos espaços comerciais disponíveis, das locações do empreendimento e da expansão, das mídias vendidas, excluídas despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo.

Risco de liquidez

O Fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

CNPJ nº 02.508.235/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012

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

Assim sendo, espera-se que as cotas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio à longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Riscos tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos cotistas e ao Fundo.

Riscos associados ao investimento no empreendimento

i. Risco de desapropriação

Há possibilidade que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do imóvel, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

ii. Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física do empreendimento e de sua expansão, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento do Fundo seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012

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

iii. Riscos relativos à atividade comercial

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o empreendimento objeto do Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

Demais riscos

O Fundo e o empreendimento também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

18. Instrumentos financeiros

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

a. Gerenciamento de riscos

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas. As taxas utilizadas são compatíveis com as do mercado.

LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

CNPJ nº 02.508.235/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012

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

Adicionalmente, o Administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Seguem as descrições dos riscos do Fundo:

Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedade para investimentos.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 4, as quais estão indexados à variação do CDI e obrigações por aquisição de imóveis, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 6, as quais estão indexados à variação do IPCA, expondo estes ativos e passivos às flutuações nas taxas de juros.

Adicionalmente, O Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer "hedge"/"swap" contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital por meio de um planejamento, monitorando seus recursos financeiros disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações.

LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

CNPJ nº 02.508.235/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012

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

b. Análise de sensibilidade

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

- **Nível 1:** o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais;
- **Nível 2:** o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2;
- **Nível 3:** se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

c. A tabela a seguir apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2013 e 2012:

	31/12/2012		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento	2.929	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	594	-
Propriedades para investimento	-	-	70.000
Total do ativo	2.929	594	70.000

LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

CNPJ nº 02.508.235/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012

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

	31/12/2013		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento	363	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	1.421	-
Propriedades para investimento	-	-	71.000
Total do ativo	363	1.421	71.000

19. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor da cota e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato mensal a cotistas e a disponibilização a cotistas de informações mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento a cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

20. Outros serviços prestados para o Fundo

O Fundo mantém contratos de prestação de serviços com a JJ Chaves Contadores S/S para os serviços de Contabilidade.

21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela BDO RCS Auditores Independentes relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

CNPJ nº 02.508.235/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012

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

22. Transações com partes relacionadas

Operações com empresa ligada à Gestora/Administradora

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e 2012, o Fundo não realizou operações com partes relacionadas da Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

23. Seguros (não auditado)

O Fundo adota a política de contratar cobertura de seguros para as propriedades para investimento sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, a cobertura de seguros pode ser assim demonstrada:

<u>Descrição (*)</u>	<u>Limite máximo de indenização</u>	<u>Franquia</u>
Incêndio/raio/explosão	25.000.000	250.000

(*) Vigência de 22/12/2012 à 22/12/2013.

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