

**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 2014 e 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.)**

### **Demonstrações contábeis**

**Em 31 de dezembro 2014 e 2013**

### **Conteúdo**

**Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis**

**Balancos patrimoniais**

**Demonstrações do resultado**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**

**Demonstrações 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 2014 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos seus 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 da Administração do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração do Fundo, 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 2014 e o desempenho das suas operações para exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento imobiliário.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2015.



**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 02.508.235/0001-14

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

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2014 e 2013

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2014	% PL	31/12/2013	% PL	Passivo	Nota	31/12/2014	% PL	31/12/2013	% PL
<b>Circulante</b>		<b>1.956</b>	<b>2,69%</b>	<b>1.795</b>	<b>2,50%</b>	<b>Circulante</b>		<b>1.148</b>	<b>1,58%</b>	<b>894</b>	<b>1,24%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.110	1,52%	374	0,52%	Fornecedores de materiais e serviços		34	0,05%	16	0,02%
Ativos financeiros imobiliários						Distribuição e amortização de cotas a pagar	8.b	763	1,05%	570	0,79%
Contas a receber de aluguéis	5	846	1,16%	1.421	1,98%	Adiantamento por valores de alugueis		-	0,00%	18	0,03%
						Imposto de Renda sobre distribuição de resultado		351	0,48%	290	0,40%
<b>Não circulante</b>		<b>72.000</b>	<b>98,89%</b>	<b>71.000</b>	<b>98,75%</b>	<b>Total passivo</b>		<b>1.148</b>	<b>1,58%</b>	<b>894</b>	<b>1,24%</b>
<b>Investimento</b>	<b>6</b>	<b>72.000</b>	<b>98,89%</b>	<b>71.000</b>	<b>98,75%</b>	<b>Patrimônio líquido</b>		<b>72.808</b>	<b>97,25%</b>	<b>71.901</b>	<b>100,00%</b>
Propriedades para investimento		72.000	98,89%	71.000	98,75%	Cotas integralizadas	7	17.100	23,49%	17.100	23,78%
Imóveis acabados		72.000	98,89%	71.000	98,75%	Amortização do valor das cotas		(2.549)	-3,50%	(2.549)	-3,55%
						Ajuste a avaliação a valor justo		54.785	75,25%	54.785	76,20%
						Lucros acumulados		3.472	2,02%	2.565	3,57%
<b>Total do ativo</b>		<b>73.956</b>	<b>101,58%</b>	<b>72.795</b>	<b>101,24%</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>73.956</b>	<b>98,83%</b>	<b>72.795</b>	<b>101,24%</b>

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

**LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL**

CNPJ 02.508.235/0001-14

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

**Demonstrações do resultado**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013

(Em milhares de reais, exceto o valor da cota unitário)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
<b>Propriedades para investimento</b>			
Receita de alugueis	5	9.795	8.143
Despesas com manutenção, conservação e funcionamento	6.d	(113)	-
Ajuste ao valor justo	6.b	1.000	1.000
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<u>10.682</u>	<u>9.143</u>
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		10.682	9.143
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receita financeira líquida	21	59	169
<b>Outras receitas/despesas</b>			
Despesa com taxa de administração	10	(360)	(142)
Serviços de terceiros	11	(317)	(202)
Despesas administrativas	12	(7)	(23)
<b>Resultado do exercício</b>		<u>10.057</u>	<u>8.945</u>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>	7.b	<u>17.100</u>	<u>17.100</u>
<b>Lucro por cota - R\$</b>		<u>588,13</u>	<u>523,10</u>

---

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

---

**LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL**

CNPJ 02.508.235/0001-14

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

## Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013

(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas Integralizadas</u>	<u>Amortização de cotas</u>	<u>Ajuste de avaliação a valor justo</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 1º de janeiro de 2013		<u>17.100</u>	<u>(2.549)</u>	<u>54.785</u>	<u>383</u>	<u>69.719</u>
Resultado do exercício					8.945	8.945
<b>Destinações</b>						
Distribuição de resultado	8.a				(6.763)	(6.763)
Saldos em 31 de dezembro de 2013		<u>17.100</u>	<u>(2.549)</u>	<u>54.785</u>	<u>2.565</u>	<u>71.901</u>
Resultado do exercício					10.057	10.057
<b>Destinações</b>						
Distribuição de resultado	8.a				(9.150)	(9.150)
Saldos em 31 de dezembro de 2014		<u>17.100</u>	<u>(2.549)</u>	<u>54.785</u>	<u>3.472</u>	<u>72.808</u>

---

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

---

# LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

CNPJ 02.508.235/0001-14

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

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013

(Em milhares de Reais)

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de alugueis	10.370	7.316
Recebimento de receitas financeiras	59	169
Pagamento da taxa de administração	(342)	(142)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(451)	(202)
Pagamento de outras despesas	(4)	(23)
	<u>9.632</u>	<u>7.118</u>
<b>Caixa líquido provenientes das atividades operacionais</b>	9.632	7.118
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Pagamento de distribuição de resultado	(8.896)	(10.268)
	<u>(8.896)</u>	<u>(10.268)</u>
<b>Caixa líquido (aplicado nas) atividades financiamentos</b>	(8.896)	(10.268)
<b>Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	736	(3.150)
Caixa e equivalente de caixa - início do exercício	<u>374</u>	<u>3.524</u>
Caixa e equivalente de caixa - final do exercício	<u><u>1.110</u></u>	<u><u>374</u></u>

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 2014 e 2013

(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, e iniciou suas operações em 15 de maio de 1996, 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 CVM nºs 472/08, 516/11 e 517/11.

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.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). 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 contábeis

As presentes demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução nºs 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. 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.

## 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 2014 e 2013

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

---

#### b. 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.

#### c. 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 revistos 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 Explicativa nº 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 (PCLD).

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Em 31 de dezembro de 2014 e 2013**

**(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. 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.

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.

## 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 2014 e 2013

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

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.

#### e. 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.

#### f. Reconhecimento de receitas e despesas nos 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.

#### g. 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	31/12/2014	31/12/2013
Depósitos bancários a vista (a)	675	11
Cotas de Fundos de investimentos (b)	435	363
	<b>1.110</b>	<b>374</b>

(a) O montante de R\$ 675 (R\$ 11 em 2013) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha;

(b) Aplicações financeiras de natureza não imobiliárias do montante de R\$ 435 (R\$ 363 em 2013) estão compostas por cotas do Rio Bravo Crédito Privado FI Renda Fixa, Administrado pelo Banco Bradesco S.A. não possuem vencimento e podem ser resgatadas a curto prazo.

**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 2014 e 2013****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****5. Contas a receber de aluguéis**

Descrição	Vencimento	31/12/2014	31/12/2013
Aluguéis a receber - Tora Logística S.A.	Ultimo dia útil do mês	671	1.263
Aluguéis a receber - Arcelormittal Brasil S.A.	Todo dia 10	175	158
		<b>846</b>	<b>1.421</b>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2014, foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 9.795 (R\$ 8.143 em 2013).

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

Item	Descrição	31/12/2014	31/12/2013
1	Matrícula: 79.665 Endereço: Via Ápio Cardoso, 20, Bairro São João Cidade: Contagem Minas Gerais - MG Metragem: 348.156,29 m <sup>2</sup> Características: Uma área de terras com área de 348.156,29 m <sup>2</sup> e benfeitorias nele edificadas, situada na Rua das Indústrias, S/N, com área construída de 21.723,58 m <sup>2</sup>	72.000	71.000
		<b>72.000</b>	<b>71.000</b>

**b. Movimentação**

Descrição	Imóveis acabados	
	31/12/2014	31/12/2013
Saldo em 01 de janeiro	71.000	70.000
Ajuste a Valor Justo	1.000	1.000
Saldo em 31 de dezembro	<b>72.000</b>	<b>71.000</b>

**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 2014 e 2013****(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, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo, utilizando como base o mês de agosto de 2014 e o laudo datado de 15 de setembro de 2014. 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. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas por meio da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes nos fluxos de caixa então é aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

**d. Despesas reconhecidas no resultado do exercício**

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Manutenção de bens locados	113	-
	<u>113</u>	<u>-</u>

**7. Patrimônio líquido****a. Cotas integralizadas**

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2014 está representado por 17.100 cotas escriturais, sem valor nominal, totalmente subscrito e integralizado, totalizando R\$ 17.100.

**b. Séries de cotas do Fundo**

Segue as séries de cotas emitidas pelo Fundo:

<u>Descrição</u>	<u>Quantidade decotas integralizadas</u>	<u>Valor nominal (R\$)</u>	<u>Total</u>
1ª emissão	<u>17.100</u>	<u>1.000</u>	<u>17.100</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 2014 e 2013

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

#### 8. Política de distribuição de resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com o regulamento e conforme requerido pela Lei nº 8.669, artigo 10 de 26 de junho de 1993, 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 2014, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Base de cálculo - fluxo de caixa operacional	9.632	7.119
Resultado mínimo a distribuir (95%)	9.150	6.763

##### b. Movimentação da distribuição e amortização de cotas a pagar

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Saldo inicial não distribuído	570	3.502
Distribuição de resultado (exercício)	9.150	6.763
Rendimentos e redução de patrimônio líquido pagos no exercício	(8.896)	(10.269)
Imposto de Renda retido na fonte sobre distribuição de resultado	(61)	574
Saldo pendente de distribuição	<u>763</u>	<u>570</u>

#### 9. Emissão, resgate e amortização de cotas

Em 31 de dezembro de 2014, o capital subscrito é de R\$ 17.100, equivalentes a 17.100 cotas, totalmente integralizados.

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas cotas.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

## 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 2014 e 2013

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

Sempre que houver desinvestimentos nos ativos integrantes do patrimônio do Fundo nos termos e prazos legais, os recursos serão preferencialmente reinvestidos em ativos imobiliários. Caso a instituição administradora não identifique novos ativos imobiliários e condicionados a aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, os recursos serão destinados à amortização de cotas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido.

No exercício não houve a ocorrência de desinvestimentos e amortizações.

#### 10. Remuneração da Administração

A taxa de Administração é calculada com base em R\$ 30 mensais, ajustada pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) da Fundação Getúlio Vargas e paga à Administradora mensalmente por período vencido no mês subsequente ao dos serviços prestados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2014, a taxa de Administração totalizou R\$ 360 (R\$ 142 em 2013) e representou 0,49% (0,19% em 2013) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar à Administração em 31 de dezembro de 2014 é de R\$ 30 (R\$ 12 em 2013).

#### 11. Serviços de terceiros

Descrição	31/12/2014	31/12/2013
Honorários contabilidade	47	44
Honorários pessoas jurídicas	248	136
Taxa de fiscalização CVM	15	15
Taxa de escrituração de cotas	7	7
	<u>317</u>	<u>202</u>

#### 12. Despesas administrativas

Descrição	31/12/2014	31/12/2013
Correios, despesas bancárias e despesas com veículos	1	1
Recuperação de despesas (i)	(18)	-
Outras despesas administrativas	24	22
	<u>7</u>	<u>23</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 2014 e 2013

(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 da 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 2014 e 2013

(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 a 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. 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	2.669,43	2,507
31/12/2011	45.043	2.634,10	10,284
31/12/2012	69.719	4.077,14	13,596
31/12/2013	71.828	4.204,77	12,830
31/12/2014	72.666	4.257,81	13,840

- (a) A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo foi calculada considerando-se o resultado do exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no encerramento do exercício.

## **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 2014 e 2013**

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

---

## **16. 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.

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 a 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.

## 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 2014 e 2013

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

---

#### Riscos associados ao investimento no empreendimento

##### i. Risco de desapropriação

Há possibilidade que ocorra a desapropriação parcial ou total, do(s) imóvel(is) onde está localizado o hotel 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.

##### 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.

## 17. 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.

## **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 2014 e 2013**

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

---

#### **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 aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

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.

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.

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.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Em 31 de dezembro de 2014 e 2013**

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

---

**Risco de crédito e de aplicação dos recursos**

O risco de crédito é o risco da 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 e monitorando seus recursos financeiros disponíveis para o devido cumprimento de suas obrigações.

**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 prontos 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.

**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 2014 e 2013****(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****c. A tabela a seguir apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2014 e 2013**

Ativos	31/12/2014		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento	435	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	846	-
Propriedade de investimento	-	-	72.000
<b>Total do ativo</b>	<b>435</b>	<b>846</b>	<b>72.000</b>

Ativos	31/12/2013		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
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
<b>Total do ativo</b>	<b>363</b>	<b>1.421</b>	<b>71.000</b>

**18. 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 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.

**19. 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.

## 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 2014 e 2013

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

---

#### 20. 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.

#### 21. Transações com partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2014, o Fundo realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Administradora/Gestora/Parte a elas relacionada do Fundo. As características das respectivas operações estão demonstradas a seguir:

Rio Bravo Crédito Privado FI RF	Movimentação do Exercício	
	2014	2013
SALDO INICIAL	363	2.325
APLICAÇÕES	10.595	9.321
RESGATE	(10.581)	(11.283)
<b>SALDO FINAL</b>	<b>435</b>	<b>363</b>
RENDIMENTO BRUTO	59	166
RENTABILIDADE BRUTA	11,20%	7,73%
QUANTIDADE DE COTAS	233.448,95	216.536,01

#### 22. 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.



## 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 2014 e 2013

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

---

Em 31 de dezembro de 2014, a cobertura de seguros pode ser assim demonstrada:

<u>Descrição (*)</u>	<u>Limite máximo de indenização</u>	<u>Franquia</u>
Incêndio/raio/explosão	5.000.000	250.000

(\*) Vigência de 22 de dezembro de 2013 à 22 de dezembro de 2014.

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

### 23. Demandas judiciais

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

### 24. Alterações estatutárias

#### Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas - 23 de janeiro de 2014

Deliberação sobre aprovação da alteração da taxa de Administração mensal da Administradora para R\$ 30 a partir do mês de janeiro de 2014, corrigidos anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado publicado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV).