

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.)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro 2017

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 2017

Conteúdo

Relatório do auditor independente 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 DO AUDITOR INDEPENDENTE 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

Opinião sobre as demonstrações contábeis

Examinamos as demonstrações contábeis do Loginvest Fundo de Investimento Imobiliário Industrial ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos seus fluxos de caixa para exercício findo naquela data, bem como as correspondentes Notas Explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Loginvest Fundo de Investimento Imobiliário Industrial em 31 de dezembro de 2017 e o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor justo das propriedades para investimento

O Fundo é detentor de propriedade para investimento que correspondem à 96,97% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo da propriedade para investimento requer estimativas com alto grau de julgamento para sua mensuração, com premissas preparadas e revisadas pela administração. Conforme nota explicativa nº6, a Administração do Fundo contrata especialista externo para avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano, a qual utiliza a metodologia de Fluxo de Caixa Descontado (FCD) para realização desta avaliação. Devido a representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, consideramos que este é um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria tratou o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administração do Fundo. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Também, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa às demonstrações contábeis.

Nossos exames não identificaram exceções relevantes nos julgamentos e premissas utilizados pela Administração do Fundo, de forma que os valores e informações divulgadas nas demonstrações contábeis estão razoáveis.

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 imobiliários 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.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança 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 os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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.

São Paulo, 26 de março de 2018.

Balanco patrimonias
 Em 31 de dezembro de 2017 e 2016
 (Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2017	% PL	31/12/2016	% PL	Passivo	Nota	31/12/2017	% PL	31/12/2016	% PL
Circulante		2.518	3,26%	2.543	3,36%	Circulante		174	0,22%	249	0,33%
Caixa e equivalentes de caixa	4	735	0,95%	765	1,01%	Fornecedores de materiais e serviços		42	0,05%	56	0,07%
Ativos Financeiros Imobiliários						Distribuição e amortização de cotas a pagar	8	132	0,17%	193	0,25%
Contas a Receber de Aluguéis	5	1.783	2,31%	1.778	2,35%	Total passivo		174	0,22%	249	0,33%
Não Circulante		75.000	96,97%	73.500	96,97%	Patrimônio Líquido		77.344	100,00%	75.794	100,00%
Investimento		75.000	96,97%	73.500	96,97%	Cotas Integralizadas	7	17.100	22,11%	17.100	22,56%
Propriedades para Investimento		75.000	96,97%	73.500	96,97%	Amortização do valor das cotas		(2.549)	-3,30%	(2.549)	-3,36%
Imóveis Acabados	6	75.000	96,97%	73.500	96,97%	Ajuste de Avaliação a valor justo		54.785	70,83%	54.785	72,28%
						Reserva de lucros		8.008	10,35%	6.458	8,52%
Total do Ativo		77.518	100,22%	76.043	100,33%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		77.518	100,22%	76.043	100,33%

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 de Resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

	Nota	31/12/2017	31/12/2016
Propriedades para investimento			
Receita de aluguéis	5	11.941	11.269
Outras despesas com propriedades para investimento	5	(2.094)	(995)
Outras receitas com propriedades para investimento		181	181
Ajuste ao valor justo	6.b	1.500	3.500
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>11.528</u>	<u>13.955</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		11.528	13.955
Outros ativos financeiros			
Receita financeira líquida		79	102
Outras receitas/despesas			
Despesa com taxa de administração	10	(442)	(413)
Despesas com serviços de terceiros	11	(111)	(138)
Despesas administrativas	12	(2)	(2)
Lucro do exercício		<u>11.052</u>	<u>13.504</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>17.100</u>	<u>17.100</u>
Lucro por cota - R\$		<u><u>646,32</u></u>	<u><u>789,71</u></u>

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas Integralizadas	Amortização de cotas	avaliação a valor justo	Reserva de lucros	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2016		<u>17.100</u>	<u>(2.549)</u>	<u>54.785</u>	<u>2.554</u>		<u>71.890</u>
Lucro do exercício		-	-	-	-	13.504	13.504
Distribuição de resultado no exercício	8. b	-	-	-	-	(9.600)	(9.600)
Lucros retidos		-	-	-	3.904	(3.904)	
Saldos em 31 de dezembro de 2016		<u>17.100</u>	<u>(2.549)</u>	<u>54.785</u>	<u>6.458</u>	-	<u>75.794</u>
Lucro do exercício		-	-	-	-	11.052	11.052
Distribuição de resultado no exercício	8. b	-	-	-	-	(9.502)	(9.502)
Lucros retidos		-	-	-	1.550	(1.550)	
Saldos em 31 de dezembro de 2017		<u>17.100</u>	<u>(2.549)</u>	<u>54.785</u>	<u>8.008</u>	-	<u>77.344</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.)
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração dos Fluxos de Caixa do Período - Método Direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

	Nota	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de alugueis		10.023	10.282
Recebimento de receitas financeiras		79	102
Pagamento da taxa de administração		(440)	(409)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(126)	(121)
Recebimento(Pagamento) de outras receitas/despesas		(2)	(3)
		<u>9.534</u>	<u>9.851</u>
Caixa líquido provenientes das atividades operacionais			
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Pagamento de distribuição de rendimentos	8.b	(9.564)	(9.575)
		<u>(9.564)</u>	<u>(9.575)</u>
Caixa líquido (aplicado) nas atividades financiamentos			
Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalente de caixa		<u>(30)</u>	<u>276</u>
Caixa e equivalente de caixa - início do exercício	4	<u>765</u>	<u>489</u>
Caixa e equivalente de caixa - final do exercício	4	<u><u>735</u></u>	<u><u>765</u></u>

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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

1. Contexto operacional

O Loginvest Fundo de Investimento Imobiliário Industrial ("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 nº 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. ("Administração"), 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. Base para apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis, foram elaboradas e são apresentadas 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) e alterações posteriores, 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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

(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 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 Explicativa nº 6 - Propriedades para investimento.

(d) Aprovação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 26 de março de 2018 no site da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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

(b) Ativos financeiros imobiliários

De aluguéis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzido da perda estimada com créditos de liquidação duvidosa.

(c) Propriedades para investimento

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.

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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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

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.

(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) Resultado

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	2017	2016
Depósitos bancários a vista (a)	5	16
Aplicações financeiras não imobiliárias (b)	730	749
Total	735	765

(a) O montante de R\$ 5 (R\$ 16 em 2016) está representado por depósitos à 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 2017 e 2016

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

- (b) Aplicações financeiras de natureza não imobiliárias do montante de R\$ 730 (R\$ 749 em 2016) estão compostas por cotas do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo De Investimento Em Cotas De Fundos De Invest, Administrado pelo Itaú Unibanco S.A. S.A. não possuem vencimento e podem ser resgatadas a curto prazo.

5. Contas a receber de aluguéis

Descrição	Vencimento	2017	2016
Aluguéis a receber - Tora Logística S.A.	Último dia do mês	1.596	1.591
Aluguéis a receber - Arcelormital Brasil S.A.	Todo dia 10	187	187
Total		<u>1.783</u>	<u>1.778</u>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 11.941 (R\$ 11.269 em 2016), foram concedidos descontos no montante de R\$ 2.094 (R\$ 995 em 2016).

6. Propriedades para investimento

(a) Relação dos imóveis

Descrição	2017	2016
Matricula: 79.665		
Endereço: Via Ápio Cardodo, 20, Bairro São João		
Cidade: Contagem Minas Gerais - MG		
Metragem: 348.156,29 m ²	75.000	73.500
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		
Total	<u>75.000</u>	<u>73.500</u>

(b) Movimentação

Descrição	2017	2016
Saldo inicial	73.500	70.000
Ajuste a Valor Justo	1.500	3.500
Saldo final	<u>75.000</u>	<u>73.500</u>

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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

(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 outubro de 2017 (novembro de 2016 no exercício findo em 31 de dezembro de 2016). 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.

7. Patrimônio líquido

(a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2017 está representado por 17.100 cotas escriturais, sem valor nominal, totalmente subscrito e integralizado, totalizando R\$ 17.100.

(b) Séries de cotas do Fundo

Séries de cotas emitidas pelo Fundo:

Descrição	Quantidade de Cotas		Total
	integralizadas	Valor nominal	
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 e conforme requerido pela Lei nº 8.669 artigo nº 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.

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 2017 e 2016

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

(a) Base de cálculo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	2017	2016
Base de cálculo - Resultado Financeiro Líquido	9.534	9.851
Resultado mínimo a distribuir (95%)	9.057	9.358

(b) Movimentação da distribuição e amortização de cotas a pagar

	2017	2016
Saldo inicial não distribuído	194	168
Rendimentos propostos no exercício	9.502	9.600
Rendimentos pagos no exercício	(9.564)	(9.575)
IR sobre distribuição de resultados	-	-
Saldo pendente de distribuição	132	193

O resultado financeiro líquido do Fundo, base para distribuição de rendimentos aos cotistas, de acordo com o estabelecido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014, foi de R\$ 9.534 em 31 de dezembro de 2017 (R\$ 9.851 em 2016). O valor total de distribuição de rendimentos referente ao exercício de 2017 foi de R\$ 9.502 (R\$ 9.600 em 2016) equivalentes a 99,66% do resultado financeiro (97,45% em 2016).

9. Emissão, resgate e amortização de cotas

Em 31 de dezembro de 2017, 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 2017 e 2016

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

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 a Administradora mensalmente, por período vencido, no mês subsequente ao dos serviços prestados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 a taxa de Administração totalizou R\$ 442 (R\$ 413 em 2016) e representou 0,58% (0,57% em 2016) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2017 é de R\$ 37 (R\$ 34 em 2016).

11. Serviços de terceiros

Descrição	2017	2016
Honorários Advocatícios	5	12
Honorários Auditoria	-	32
Honorários contabilidade	57	54
Honorários pessoas jurídicas	17	3
Taxa de escrituração de cotas	9	8
Taxa de fiscalização CVM	23	28
Taxa Anbima	-	1
Total	<u>111</u>	<u>138</u>

12. Despesas administrativas

Descrição	2017	2016
Despesas Legais e Judiciais	<u>1</u>	<u>1</u>
Outras despesas administrativas	<u>1</u>	<u>1</u>
Total	<u>2</u>	<u>2</u>

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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

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:

a) Pessoa Física

Os seus parentes até o 2º grau;

A Empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

- 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.

c) Isenção de Imposto de Renda para pessoas físicas

- 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;

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 2017 e 2016

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

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:

Semestres	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2016	71.890	72.043	4.288	0,21%	5,96%	6,18%
2º Sem/2016	72.043	75.794	5.132	5,21%	7,37%	12,58%
1º Sem/2017	75.794	75.842	4.985	0,06%	6,58%	6,64%
2º Sem/2017	75.842	77.344	4.517	1,98%	5,96%	7,94%

(a) Obtido pelo percentual do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial.

(b) Obtido "Dividend Yield" pelo percentual da distribuição do semestre sobre o patrimônio líquido inicial.

(c) A rentabilidade foi obtida pela soma dos itens (1) e (2).

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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

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

Espera-se que os cotistas estejam 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 possível obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir prejuízos 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(s) imóvel(is) onde está localizado o hotel, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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

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.

(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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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

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 por meio 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.

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.

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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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

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, considerando que o Fundo tem prazo indeterminado.

18. Hierarquia do valor justo

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.

A tabela a seguir apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2017 e 2016:

Ativos	2017		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento	730	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	1.783	-
Propriedade de investimento	-	-	75.000
Total do ativo	730	1.783	75.000

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 2017 e 2016

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

	2016		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento	749	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	1.778	-
Propriedade de investimento	-	-	73.500
Total do ativo	<u>749</u>	<u>1.778</u>	<u>73.500</u>

19. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos 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. Transações com partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, 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:

	MOVIMENTAÇÃO DO PERÍODO	
	2017	2016
Rio Bravo Crédito Privado FI RF		
SALDO INICIAL	728	482
APLICAÇÕES	-	8.113
RESGATE	(728)	(7.867)
SALDO FINAL	<u>-</u>	<u>728</u>
RENDIMENTO BRUTO - EM REAIS	-	101.484
RENTABILIDADE BRUTA	0,00%	14,65%
QUANTIDADE DE COTAS	-	301.293,40

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 2017 e 2016

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

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.

Em 31 de dezembro de 2017, a cobertura de seguros pode ser assim demonstrada:

Descrição (*)	Limite máximo de indenização
Incêndio/raio/explosão	30.000

(*) Vigência de 22 de dezembro de 2016 à 22 de dezembro de 2017.

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. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2017

25. 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, ou exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.