

# **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.

CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Demonstrações contábeis acompanhadas do  
Relatório dos Auditores Independentes do  
exercício findo em 31 de dezembro de 2019

## **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.

CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

### **Índice**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis.....	3
Balancos patrimoniais .....	7
Demonstração dos resultados do período.....	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	9
Demonstração dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis.....	11

## **RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Aos Quotistas e ao Administrador do

### **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.)

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis do Loginvest Fundo de Investimento Imobiliário Industrial (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as suas respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas incluindo o resumo das principais políticas 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 2019 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários.

### **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 (CFC) 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.

### **Principal assunto de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que em nosso julgamento profissional foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações 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 e a determinação do valor justo da propriedade para investimento requer estimativas de julgamento para sua mensuração.

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 06 a Administração do Fundo realiza ao menos uma vez ao ano a avaliação da propriedade para investimento considerando o método comparativo. Devido a representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo e o grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento consideramos este como o principal assunto de auditoria.

### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram a discussão dos critérios utilizados na preparação da avaliação incluindo a metodologia e a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento utilizadas na mensuração. Também avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluído na nota explicativa às demonstrações contábeis.

Baseado nos procedimentos de auditoria realizado não identificamos distorções significativas nos cálculos e nas premissas utilizadas pela Administração do Fundo na avaliação de forma que os valores e informações divulgadas às demonstrações contábeis estão apresentadas com razoabilidade.

### **Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis**

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

Na elaboração das demonstrações contábeis a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações 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.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

### **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.

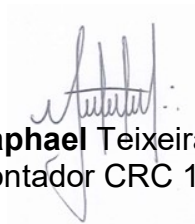
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 06 de março de 2020.

**Pemom Auditores Independentes S.S.**  
CRC 2SP 031.056/O-2



**Emerson Fabri**  
Contador CRC 1SP 236.656/O-6



**Raphael Teixeira Maciel**  
Contador CRC 1SP 302.257/O-5

## 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

### Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2019	% PL	2018	% PL	Passivo	Nota	2019	% PL	2018	% PL
<b>Circulante</b>		<b>3.128</b>	<b>3,40%</b>	<b>2.682</b>	<b>3,14%</b>	<b>Circulante</b>		<b>210</b>	<b>0,23%</b>	<b>193</b>	<b>0,23%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	410	0,45%	982	1,15%	Fornecedores de materiais e serviços	-	45	0,05%	42	0,05%
Ativos Financeiros Imobiliários						Obrigações fiscais e previdenciárias	-	3	0,00%	3	0,00%
Contas a Receber de Aluguéis	5	2.718	2,96%	1.700	1,99%	Distribuição e amortização de cotas a pagar	8	162	0,18%	148	0,17%
<b>Não Circulante</b>		<b>89.000</b>	<b>96,83%</b>	<b>83.000</b>	<b>97,09%</b>						
<b>Investimento</b>		<b>89.000</b>	<b>96,83%</b>	<b>83.000</b>	<b>97,09%</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>		<b>91.918</b>	<b>100,00%</b>	<b>85.489</b>	<b>100,00%</b>
Propriedades para Investimento	6	89.000	96,83%	83.000	97,09%	Cotas Integralizadas	7	17.100	18,60%	17.100	20,00%
						Amortização do valor das cotas	-	(2.549)	-2,77%	(2.549)	-2,98%
						Lucros acumulados	-	77.367	84,17%	70.938	82,98%
<b>Total do Ativo</b>		<b>92.128</b>	<b>100,23%</b>	<b>85.682</b>	<b>100,23%</b>	<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>92.128</b>	<b>100,23%</b>	<b>85.682</b>	<b>100,23%</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.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### Demonstrações de Resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Propriedades para investimento</b>			
Receita de alugueis	5	10.624	11.897
Outras despesas com propriedades para investimento	-	(291)	(236)
Outras receitas com propriedades para investimento	-	150	597
Ajuste ao valor justo	6.b	6.000	8.074
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b>16.483</b>	<b>20.332</b>
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		16.483	20.332
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receita financeira líquida		65	72
<b>Outras receitas/despesas</b>			
Despesa com taxa de administração	10	(473)	(440)
Despesas com serviços de terceiros	11	(387)	(183)
Despesas administrativas	12	(24)	(20)
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<b>15.664</b>	<b>19.761</b>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<b>17.100</b>	<b>17.100</b>
<b>Lucro por cota - R\$</b>		<b>916,02</b>	<b>1.155,61</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.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

## Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Amortização de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>		<b>17.100</b>	<b>(2.549)</b>	<b>62.793</b>	<b>77.344</b>
Lucro Líquido do exercício		-	-	19.761	<b>19.761</b>
Rendimentos propostos no exercício	8.b	-	-	(11.616)	<b>(11.616)</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>		<b>17.100</b>	<b>(2.549)</b>	<b>70.938</b>	<b>85.489</b>
Lucro Líquido do exercício		-	-	15.664	<b>15.664</b>
Rendimentos propostos no exercício	8.b	-	-	(9.235)	<b>(9.235)</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>17.100</b>	<b>(2.549)</b>	<b>77.367</b>	<b>91.918</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.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### Demonstração dos fluxos de caixa do período - método direto Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Recebimento de alugueis		9.607	12.340
Recebimento de receitas financeiras		66	72
Pagamento da taxa de administração		(470)	(440)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(702)	(179)
Recebimento(Pagamento) de outras receitas/despesas		149	(20)
<b>Caixa líquido provenientes das atividades operacionais</b>		<u>8.650</u>	<u>11.773</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>			
Recebimento de custo de propriedade para investimento vendida		-	74
		-	<u>74</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>			
Pagamento de distribuição de rendimentos	8.b	(9.221)	(11.600)
<b>Caixa líquido (aplicado) nas atividades financiamentos</b>		<u>(9.221)</u>	<u>(11.600)</u>
<b>Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>		<u>(571)</u>	<u>247</u>
Caixa e equivalente de caixa - início do exercício	4	982	735
<b>Caixa e equivalente de caixa - final do exercício</b>	4	<u>411</u>	<u>982</u>

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

# LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto valor unitário das cotas)

---

## 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 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. (“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. Base para 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 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.

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram revisadas e aprovadas pela Administração do Fundo em 06 de março de 2020.

### (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

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto valor unitário das cotas)

---

## **(b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis**

A moeda funcional do Fundo é o Real (R\$) mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

Todas as informações financeiras apresentadas em Reais (R\$) foram arredondadas para o milhar mais próximo exceto quando indicado.

## **(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.

## **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**

#### **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).

### **(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.

## **LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL**

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto valor unitário das cotas)

---

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível à 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.

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.

## LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto valor unitário das cotas)

### (f) 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.

### (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

	2019	2018
Depósitos bancários a vista (a)	1	6
Aplicações financeiras não imobiliárias (b)	409	976
	<b>410</b>	<b>982</b>

(a) O montante de R\$ 1 (R\$ 6 em 2018) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha;

(b) Aplicações financeiras de natureza não imobiliárias do montante de R\$ 409 (R\$ 976 em 2018) estão compostas por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, administrado pelo Itaú Unibanco S.A. não possuem vencimento e podem ser resgatadas em curto prazo.

## 5. Contas a receber de aluguéis

	Vencimento	2019	2018
Aluguéis a receber - Tora Logística S/A	Último dia do mês	2.718	1.700
		<b>2.718</b>	<b>1.700</b>

O Fundo mantém com a Locatária Tora Logística – Armazéns e Terminais Multimodais S/A contrato de locação por tempo indeterminado de uma área de terra 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>, na Rua Ápio Cardoso, nº 20, Bairro Parque São João, na Cidade de Contagem, Estado de Minas Gerais, objeto da Matrícula nº 79.665, registrando um valor total de receita de aluguéis anual de R\$ 10.624 no exercício de 2019 (R\$ 11.897 no exercício de 2018).

## LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto valor unitário das cotas)

### 6. Propriedades para investimento

#### (a) Relação dos imóveis

Item	Descrição	2019	2018
1	<b>Matrícula:</b> 79.665	89.000	83.000
	<b>Endereço:</b> Via Ápio Cardoso, 20, Bairro Parque São João		
	<b>Cidade:</b> Contagem, Minas Gerais - MG		
	<b>Metragem:</b> 348.156,29 m <sup>2</sup>		
	<b>Características:</b> 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>		
		<b>89.000</b>	<b>83.000</b>

#### Movimentação

	2019	2018
<b>Saldo inicial</b>	83.000	75.000
Baixa por venda	-	(74)
Ajuste a valor justo	6.000	8.074
<b>Saldo final</b>	<b>89.000</b>	<b>83.000</b>

#### (b) 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 novembro de 2019 (novembro de 2018 no exercício findo em 31 de dezembro de 2018).

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.

# LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto valor unitário das cotas)

## 7. Patrimônio líquido

### (a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 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:

	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 e conforme requerido pela Lei nº 8.669 art. 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	2019	2018
Base de cálculo - resultado financeiro líquido	8.650	11.773
Resultado mínimo a distribuir (95%)	8.218	11.184
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo inicial não distribuído	148	132
Rendimentos propostos no exercício	9.235	11.616
Rendimentos pagos no exercício	(9.221)	(11.600)
Saldo pendente de distribuição	<b>162</b>	<b>148</b>
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	106,76	98,67

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.

## 9. Emissão, resgate e amortização de cotas

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018 o capital subscrito é de R\$ 17.100 equivalentes a 17.100 cotas totalmente integralizadas.

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.



## LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto valor unitário das 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.

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 à 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\$ 37 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 subseqüente ao dos serviços prestados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 a taxa de Administração totalizou R\$ 473 (R\$ 440 em 2018) e representou 0,55% (0,56% em 2018) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 39 (R\$ 37 em 2018).

### 11. Serviços de terceiros

	2019	2018
Honorários advocatícios	(3)	(7)
Honorários auditoria	(24)	(16)
Honorários contabilidade	(62)	(58)
Honorários pessoas jurídicas	(263)	(72)
Taxa de escrituração de cotas	(8)	(10)
Taxa de fiscalização CVM	(24)	(15)
Taxa Anbima	(3)	(5)
	<b>(387)</b>	<b>(183)</b>

### 12. Despesas administrativas

	2019	2018
Aluguéis de equipamento	(21)	(6)
Despesas bancárias	(2)	(1)
Despesas legais e judiciais	(1)	(1)
Despesas com vigilância	-	(11)
Outras despesas administrativas	-	(1)
	<b>(24)</b>	<b>(20)</b>

# LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto valor unitário das cotas)

---

## 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 (segundo) grau;*
- b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) 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.

### (c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

# LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto valor unitário das cotas)

- 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 (cinquenta) cotistas;
- iii. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) 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% (dez por cento) 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% (vinte por cento).

## 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/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%
1º Sem/2018	77.344	76.712	6.270	-0,82%	8,11%	7,29%
2º Sem/2018	76.712	85.489	5.346	11,44%	6,97%	18,41%
1º Sem/2019	85.489	85.390	3.725	-0,12%	4,36%	4,24%
2º Sem/2019	85.390	91.918	5.510	7,64%	6,45%	14,10%

- 1) Obtido pelo percentual do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial;
- 2) Obtido "Dividend Yield" pelo percentual da distribuição do semestre sobre o patrimônio líquido inicial;
- 3) A rentabilidade foi obtida pela soma dos itens (1) e (2).

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

## 16. Fatores de riscos

### 16.1. 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.

# LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto valor unitário das cotas)

---

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.

## **16.2. 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 os cotistas 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.

## **16.3. 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.

## **16.4. 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 empreendimento, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

## **LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL**

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto valor unitário das cotas)

---

### **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 e da 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.

## **16.5. 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.

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.

# LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto valor unitário das cotas)

---

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.

## **17.1. Seguem as descrições dos riscos do Fundo**

### **17.1.1. 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.

### **17.1.2. Risco de taxa de juros**

O Fundo possui aplicações financeiras conforme divulgado na Nota Explicativa nº 04 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.

### **17.1.3. 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.

### **17.1.4. 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

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto valor unitário das cotas)

## 18. 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.

A tabela a seguir apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

Ativos	2019		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Cotas de fundo de investimento	409	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	2.718	-
Propriedade de investimento	-	-	89.000
<b>Total do ativo</b>	<b>409</b>	<b>2.718</b>	<b>89.000</b>

Ativos	2018		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Cotas de fundo de investimento	976	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	1.700	-
Propriedade de investimento	-	-	83.000
<b>Total do ativo</b>	<b>976</b>	<b>1.701</b>	<b>83.000</b>

## **LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL**

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto valor unitário das cotas)

---

### **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 e a disponibilização aos cotistas de informações mensais 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. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) registre-se que a Administradora no exercício não contratou nem teve serviço prestado pela Pemom 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.

### **22. Transações com partes relacionadas**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Administradora/Gestora/Parte a elas relacionada do Fundo.

### **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.



## LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto valor unitário das cotas)

---

Em 31 de dezembro de 2019 a cobertura de seguros pode ser assim demonstrada:

	<b>Limite máximo de indenização</b>
Incêndio/raio/explosão	30.000
Alagamento e Inundação	250
Danos Elétricos	500
Equipamentos Móveis (Operados no Local de Risco)	2.000
Roubo e Furto Mediante arrombamento	250
Vendaval, Furacão, Ciclone, Tornado, Granizo e Impacto de Veículos	5.000
Responsabilidade Civil – Operações de Carga, Descarga, Movimentação, lançamento e Descida (Cobertura Simples)	1.000

Os seguros possuem vigência de 22 de dezembro de 2018 à 19 de junho de 2020.

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

### **24. Demandas judiciais**

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