

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 2020

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 2020

Índice

Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis	3
Balanços 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 2020 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 2020 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 propriedades para investimento no montante de R\$ 93.000 mil que correspondem a 98,13% do patrimônio líquido do Fundo. Devido à representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo e o grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para valorização ou *impairment* das propriedades para investimento consideramos este assunto como significativo em nossa 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.

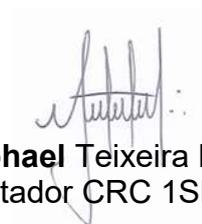
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito entre outros aspectos do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria inclusive as eventuais deficiências importantes nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 19 de fevereiro de 2021.

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

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2020	% PL	2019	% PL	Passivo	Nota	2020	% PL	2019	% PL
Circulante		2.067	2,18%	3.128	3,40%	Circulante		291	0,31%	210	0,23%
Caixa e equivalentes de caixa	4	122	0,13%	410	0,45%	Taxa de administração a pagar	10	43	0,05%	39	0,04%
Ativos Financeiros Imobiliários						Fornecedores de materiais e serviços		20	0,02%	6	0,01%
Contas a Receber de Aluguéis	5	1.945	2,05%	2.718	2,96%	Obrigações fiscais e previdenciárias		3	0,00%	3	0,00%
						Distribuição e amortização de cotas a pagar	8	225	0,24%	162	0,18%
Não Circulante		93.000	98,13%	89.000	96,83%	Total passivo		291	0,31%	210	0,23%
Investimento		93.000	98,13%	89.000	96,83%	Patrimônio Líquido		94.776	100,00%	91.918	100,00%
Propriedades para Investimento	6	93.000	98,13%	89.000	96,83%	Cotas Integralizadas	7.b	17.100	18,04%	17.100	18,60%
						Amortização do valor das cotas		(2.549)	-2,69%	(2.549)	-2,77%
						Resultados acumulados		80.225	84,65%	77.367	84,17%
Total do Ativo		95.067	100,31%	92.128	100,23%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		95.067	100,31%	92.128	100,23%

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 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Propriedades para investimento			
Receita de alugueis	5	11.327	10.624
Outras despesas com propriedades para investimento	9	(359)	(291)
Outras receitas com propriedades para investimento		-	150
Ajuste ao valor justo	6.b	4.000	6.000
Resultado líquido de propriedades para investimento		14.968	16.483
Resultado líquido de atividades imobiliárias		14.968	16.483
Outros ativos financeiros			
Receita financeira líquida	4	21	65
Outras receitas/despesas			
Despesa com taxa de administração	10	(510)	(473)
Despesas com serviços de terceiros	11	(162)	(387)
Despesas administrativas	12	(3)	(24)
Resultado líquido do exercício		14.314	15.664
Quantidade de cotas em circulação		17.100	17.100
Lucro por cota - R\$		837,08	916,02

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 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Amortização de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2018		<u>17.100</u>	<u>(2.549)</u>	<u>70.938</u>	<u>85.489</u>
Lucro Líquido do exercício		-	-	15.664	15.664
Rendimentos propostos no exercício	8	-	-	(9.235)	(9.235)
Saldo em 31 de dezembro de 2019		<u>17.100</u>	<u>(2.549)</u>	<u>77.367</u>	<u>91.918</u>
Lucro Líquido do exercício		-	-	14.314	14.314
Rendimentos propostos no exercício	8	-	-	(11.456)	(11.456)
Saldo em 31 de dezembro de 2020		<u>17.100</u>	<u>(2.549)</u>	<u>80.225</u>	<u>94.776</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 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de alugueis		12.101	9.607
Recebimento de receitas financeiras		21	66
Pagamento da taxa de administração		(507)	(470)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(507)	(702)
Recebimento(Pagamento) de outras receitas/despesas		(3)	148
Caixa líquido provenientes das atividades operacionais	8	<u>11.105</u>	<u>8.649</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Pagamento de distribuição de rendimentos	8	(11.393)	(9.221)
Caixa líquido (aplicado) nas atividades financiamentos		<u>(11.393)</u>	<u>(9.221)</u>
Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalente de caixa		<u>(288)</u>	<u>(572)</u>
Caixa e equivalente de caixa - início do exercício	4	410	982
Caixa e equivalente de caixa - final do exercício		<u>122</u>	<u>410</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 2020 e 2019
(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 nºs 472, 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.

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 pelas Instruções nºs 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram revisadas e aprovadas pela Administração do Fundo em 19 de março de 2021.

1.1. Impactos do COVID-19

Em 11 de março de 2020 a Organização Mundial da Saúde (OMS) considerou que o corona vírus (COVID-19) é uma emergência de saúde global confirmando o *status* de pandemia.

O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado que somado ao impacto potencial do surto aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos gerando impactos relevantes nos valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

Apesar dos impactos locais e globais em função do impacto do Covid - 19 (corona vírus) que resultaram em variação significativa na cotação dos diversos ativos no Brasil e no exterior a cota do Fundo em 30 de dezembro de 2020 não apresentou variação significativa em relação ao valor da cota de 30 de dezembro de 2019.

A não ocorrência de variação pode ser temporária não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados ou mesmo que seja intensificada.”

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

(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.

(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.

LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

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.

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.

LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

(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.

(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

	2020	2019
Depósitos bancários a vista (a)	3	1
Aplicações financeiras não imobiliárias (b)	119	409
	122	410

(a) O montante de R\$ 3 (R\$ 1 em 2019) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha;

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 estão representadas por:

LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

	2020	2019
Aplicação Itaú Soberano RF Simples	119	409

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R\$ 21 (R\$ 65 em 2019).

5. Contas a receber de aluguéis

	2020	2019
Aluguéis a receber	1.945	2.718

O Fundo mantém com a Locatária Tora Logística – Armazéns e Terminais Multimodais S/A. contrato de locação pelo prazo de 10 anos podendo ser prorrogado por mais 10 anos de uma área de terras com área de 348.156,29 m² e benfeitorias nele edificadas, situada na Rua das Indústrias, S/N, com área construída de 21.723,58 m², 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\$ 11.327 no exercício de 2020 (R\$ 10.624 no exercício de 2019).

6. Propriedades para investimento

(a) Relação dos imóveis

Item	Descrição	2020	2019
1	Matrícula: 79.665	93.000	89.000
	Endereço: Via Ápio Cardoso, 20, Bairro Parque São João		
	Cidade: Contagem, Minas Gerais, MG		
	Metragem: 348.156,29 m ²		
	Características: uma área de terras com área de 348.156,29 m ² e benfeitorias nele edificadas situada na Rua das Indústrias, S/N com área construída de 21.723,58 m ²		
		93.000	89.000

(b) Movimentação

	2020	2019
Saldo inicial	89.000	83.000
Ajuste a valor justo	4.000	6.000
Saldo final	93.000	89.000

LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

(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 setembro de 2020 (novembro de 2019 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

Os valores justos são baseados nos valores de mercado obtidos por meio do método comparativo direto, o qual refere-se ao valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data da avaliação como preconiza a Norma Brasileira de Avaliações, NBR nº 14.653 em suas partes 01 e 02 para a porcentagem de 10,0%.

7. Patrimônio líquido

(a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 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

(c) Emissão, resgate e amortização de cotas

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 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.

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.

LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

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.

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 2020 a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	2020	2019
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	15.348	16.839
(-) Despesas apuradas no período segunda o regime de competência	(1.034)	(1.175)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	14.314	15.664
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(5.944)	(8.718)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	66	48
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	2.717	1.701
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(48)	(45)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	11.105	8.649
Resultado mínimo a distribuir (95%)	10.549	8.217
	2020	2019
Lucro distribuído no exercício	11.456	9.235
Saldo de lucros a pagar	162	148
Pagamento de rendimentos	(11.393)	(9.221)
Saldo de rendimentos a pagar	225	162
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	103,17%	106,77%

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.

LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

9. Despesas com propriedades para investimentos

	2020	2019
Consumo de água	(5)	(3)
Despesas com IPTU	-	(239)
Energia elétrica	(66)	(49)
Serviços de vigilância	(265)	-
Locação de equipamentos/software	(23)	-
	(359)	(291)

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 (FGV) e paga a Administradora mensalmente por período vencido no mês subsequente ao dos serviços prestados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 a taxa de Administração totalizou R\$ 510 (R\$ 473 em 2019) e representou 0,55% (0,55% em 2019) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 43 (R\$ 39 em 2019).

11. Serviços de terceiros

	2020	2019
Honorários advocatícios	(18)	(3)
Honorários contabilidade	(66)	(62)
Honorários pessoas jurídicas	(36)	(287)
Honorários com avaliações	(6)	-
Taxa de escrituração de cotas	(9)	(8)
Taxa de fiscalização CVM	(24)	(24)
Taxa Anbima	(3)	(3)
	(162)	(387)

12. Despesas administrativas

	2020	2019
Aluguéis de equipamento	-	(21)
Despesas bancárias	(2)	(2)
Despesas Legais e Judiciais	-	(1)
Despesas cartorárias	(1)	-
	(3)	(24)

LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(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 8.668/93 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 1.585/15 os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

- 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. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo é prestado pela própria Administradora.

Até o período de agosto de 2020 o serviço de escrituração das cotas era prestado pelo Itaú Corretora de Valores 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/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%
1º Sem/2020	91.918	91.682	5.232	-0,26%	5,69%	5,43%
2º Sem/2020	91.682	94.776	6.224	3,37%	6,79%	10,16%

- 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 2020 e 2019
(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.

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.

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.

LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

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.

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.

LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

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.

18. Seguem as descrições dos riscos do Fundo

18.1. 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.

18.2. 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.

18.3. 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.

18.4. 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.

19. 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:

LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

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 2020 e 2019:

Ativos	2020		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR)			
Cotas de fundo de investimento	119	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	1.945	-
Propriedade de investimento	-	-	93.000
Total do ativo	119	1.945	93.000
Ativos	2019		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR)			
Cotas de fundo de investimento	409	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	2.718	-
Propriedade de investimento	-	-	89.000
Total do ativo	409	2.718	89.000

20. 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.

LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

Adicionalmente a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

21. 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.

22. 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 SS 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.

23. Transações com partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Administradora/Gestora/Parte a elas relacionada do Fundo.

24. 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 2020 a cobertura de seguros pode ser assim demonstrada:

	Limite máximo de indenização
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

LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

	Limite máximo de indenização
Vendaval, Furacão, Ciclone, Tornado, Granizo e Impacto de Veículos	5.000
Responsabilidade Civil – Operações de Carga, Descarga, Movimentação, Içamento e Descida (Cobertura Simples)	1.000

Os seguros possuem vigência de 19 de junho de 2020 a 19 de junho de 2021.

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

25. Demandas judiciais

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