

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 nº: 72.600.026/0001-81)

**Demonstrações contábeis em  
31 de dezembro de 2023**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações do resultado</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações contábeis</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes Ltda.  
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A  
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil  
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil  
Telefone +55 (11) 3940-1500  
kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e à Administradora do

## **Loginvest Fundo de Investimento Imobiliário Industrial**

*São Paulo - SP*

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis do Loginvest Fundo de Investimento Imobiliário Industrial (“Fundo”), administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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 2023 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Principal assunto de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## Valor justo das propriedades para investimento do Fundo

Veja nota explicativa nº 6

Principal assunto de auditoria	Como a auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui ativos classificados como propriedade para investimento no montante de R\$ 243.000 mil, que é mensurado pelo seu valor justo, determinado com base em um laudo de avaliação pelo método evolutivo, preparado por consultores externos, de acordo com a estrutura de governança do Fundo, e que envolvem diversas premissas e elevado grau de julgamento. Devido ao fato da determinação do valor justo dessas propriedades para investimentos estarem sujeitas a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse estudo, tais como: valor do terreno, custo de reedição das benfeitorias, fator de comercialização;</li><li>• com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, analisamos a adequação da metodologia aplicada em tal estudo;</li><li>• avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.</li></ul>

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável o saldo da propriedade para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

## Outros assuntos - Auditoria das demonstrações contábeis do exercício anterior

O balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa e respectivas notas explicativas para o exercício findo naquela data, apresentados como valores correspondentes nas demonstrações contábeis do exercício corrente, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 17 de março de 2023, sem modificação.

## Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário 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.

## Responsabilidades dos auditores 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 a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 01 de abril de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-027685/O-0 F SP



Willian Hideki Ishiba  
Contador CRC 1SP281835/O-2

## 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

### Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2023	% PL	2022	% PL	Passivo	Nota	2023	% PL	2022	% PL
<b>Circulante</b>		<b>3.387</b>	<b>1,38%</b>	<b>3.318</b>	<b>2,78%</b>	<b>Circulante</b>		<b>115</b>	<b>0,05%</b>	<b>404</b>	<b>0,34%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	953	0,39%	961	0,81%	Taxa de administração a pagar	10	65	0,03%	60	0,05%
Contas a receber de aluguéis	5	2.432	0,99%	2.357	1,98%	Prestadores de serviços	-	50	0,02%	21	0,02%
Impostos a compensar	-	2	0,00%	-	0,00%	Obrigações fiscais e previdenciárias	-	-	0,00%	103	0,09%
						Distribuição de rendimentos a pagar	8	-	0,00%	220	0,18%
<b>Não Circulante</b>		<b>243.000</b>	<b>98,67%</b>	<b>116.260</b>	<b>97,55%</b>	<b>Patrimônio líquido</b>	7.a	<b>246.272</b>	<b>100,00%</b>	<b>119.174</b>	<b>100,00%</b>
<b>Investimento</b>		<b>243.000</b>	<b>98,67%</b>	<b>116.260</b>	<b>97,55%</b>	Cotas Integralizadas	7.a	17.100	6,94%	17.100	14,35%
Propriedades para investimento		243.000	98,67%	116.260	97,55%	(-) Amortização do valor das cotas	-	(2.549)	-1,04%	(2.549)	-2,14%
Imóveis acabados	6.a	243.000	98,67%	116.260	97,55%	Resultado ajuste valor justo	-	227.859	92,52%	101.119	84,85%
						Resultados acumulados	-	3.862	1,57%	3.504	2,94%
<b>Total do Ativo</b>		<b>246.387</b>	<b>100,05%</b>	<b>119.578</b>	<b>100,34%</b>	<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>246.387</b>	<b>100,05%</b>	<b>119.578</b>	<b>100,34%</b>

As notas explicativas 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 dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)

	Nota	2023	2022
<b>Propriedades para investimento</b>			
Receitas de aluguéis	5	14.366	13.391
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento	9	102	176
Ajuste a valor justo	6.b	126.740	16.260
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b>141.208</b>	<b>29.827</b>
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<b>141.208</b>	<b>29.827</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receita financeira líquida	4	185	136
<b>Outras despesas</b>			
Taxa de administração	10	(776)	(720)
Despesa administrativas	12	(1)	(2)
Despesas com serviços de terceiros	11	(181)	(166)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>140.435</b>	<b>29.075</b>
Quantidade de cotas em circulação		17.100	17.100
<b>Lucro líquido por cota - R\$</b>		<b>8.212,57</b>	<b>1.700,29</b>

As notas explicativas 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 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Ajuste valor justo	Lucros acumulados	Total
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>17.100</b>	<b>(2.549)</b>	<b>84.859</b>	<b>2.951</b>	<b>102.361</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	29.075	<b>29.075</b>
Resultado ajuste a valor justo	-	-	-	16.260	(16.260)	-
Distribuição de resultado no exercício	8	-	-	-	(12.262)	<b>(12.262)</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>17.100</b>	<b>(2.549)</b>	<b>101.119</b>	<b>3.504</b>	<b>119.174</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	140.435	<b>140.435</b>
Resultado ajuste a valor justo	-	-	-	126.740	(126.740)	-
Distribuição de resultado no exercício	8	-	-	-	(13.337)	<b>(13.337)</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>17.100</b>	<b>(2.549)</b>	<b>227.859</b>	<b>3.862</b>	<b>246.272</b>

As notas explicativas 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 dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de aluguéis	14.291	13.140
Recebimento de receitas financeiras líquidas	183	137
Pagamento de prestadores de serviços	(153)	(168)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento	-	(6)
Pagamento de taxa de administração	(772)	(713)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	-	175
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<u>13.549</u>	<u>12.565</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Pagamento de rendimentos para os cotistas	(13.557)	(12.190)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<u>(13.557)</u>	<u>(12.190)</u>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>(8)</u>	<u>375</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	961	586
<b>Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício</b>	<u>953</u>	<u>961</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# Loginvest Fundo de Investimento Imobiliário Industrial

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(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 pela Resolução 472, de 31 de outubro de 2008, que foram revogadas pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23, 187/23 e 200/24, e pela Instrução CVM nº 516/11.

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 financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM no 516/11 consubstanciada pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 que foi revogada pela CVM nº 175/22 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável. A administração do Fundo está em fase de adaptação da resolução 175/22 e as alterações CVM 181/23, 184/23 e 187/23, que entraram em vigor em outubro de 2023, com o prazo limite de 31 de dezembro de 2024 para regularização.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

### (a) Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 tiveram sua emissão e publicação aprovadas e autorizadas pela Administração em 01 de abril de 2024 no site da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

### (b) Base de mensuração

As demonstrações financeiras 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 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais – (R\$), exceto valor unitário das cotas)

## **(c) 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.

## **(d) Uso de estimativas e julgamentos**

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

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

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do Fundo.

Nota 06 - Propriedades para investimento (valorização das propriedades para investimento).

## **3. Resumo das principais políticas contábeis**

### **(a) Caixa e equivalentes de caixa**

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

### **(b) Ativos financeiros imobiliários**

#### **Aluguéis**

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao exercício 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

## **Loginvest Fundo de Investimento Imobiliário Industrial**

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais – (R\$), exceto valor unitário das cotas)

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 reconhecidas 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 incorridas.

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 resultado**

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos exercícios 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.

# Loginvest Fundo de Investimento Imobiliário Industrial

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais – (R\$), exceto valor unitário das cotas)

## (h) Partes Relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

## (i) Instrumentos financeiros

### a) Classificação dos instrumentos financeiros

#### I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

#### II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação.

#### III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.
- Mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes: O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros e quando os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

#### IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Caixa e equivalentes de caixas: Depósitos à vista e aplicações financeiras de liquidez imediata que são representadas por cotas de fundos de renda fixa.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

# Loginvest Fundo de Investimento Imobiliário Industrial

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais – (R\$), exceto valor unitário das cotas)

## V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração e apresentação

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

### **b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação.

Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

#### I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

#### II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

# Loginvest Fundo de Investimento Imobiliário Industrial

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais – (R\$), exceto valor unitário das cotas)

## III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

### (j) Provisões de ativos e passivos contingentes

- i. Ativos contingentes  
Ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.
- ii. Passivos contingentes  
Possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

## 4. Caixa e equivalentes de Caixa

Descrição	2023	2022
Depósitos bancários a vista (a)	6	6
Aplicações financeiras não imobiliárias (b)	947	955
<b>Total</b>	<b>953</b>	<b>961</b>

(a) O montante de R\$ 6 (R\$ 6 em 2022) 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 2023 e 2022 estão representadas por:

Descrição	2023	2022
Aplicação Itaú Soberano RF Simples	947	955
<b>Total</b>	<b>947</b>	<b>955</b>

Referem-se à caixa e equivalentes de caixa representados por cotas de fundo de investimento do Itaú Soberano, não possuem vencimento e podem ser resgatados no curto prazo prontamente conversíveis e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor nos termos do item 6 da CPC 03 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, com alterações na revisão de pronunciamentos técnicos nº 03.

Os ativos que compõem a carteira desse Fundo estão substancialmente representados por cotas de fundo de investimento que aplicam em títulos públicos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R\$ 185 (R\$ 136 em 2022).

## 5. Contas a receber de aluguéis

Descrição	2023	2022
Aluguéis a receber	2.432	2.357

## Loginvest Fundo de Investimento Imobiliário Industrial

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais – (R\$), exceto valor unitário das cotas)

<b>Total</b>	<b>2.432</b>	<b>2.357</b>
--------------	--------------	--------------

O Fundo mantém com a Locatária Tora Logística – Armazéns e Terminais Multimodais S/A contrato de locação pelo prazo de 10 anos vencendo-se em 2033 podendo ser prorrogado por mais 10 anos de 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> 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\$ 14.366 no exercício de 2023 (R\$ 13.391 no exercício de 2022).

A Administração monitora tempestivamente a continuidade do contrato não tendo identificado até a presente data qualquer indício de distrato contratual.

### 6. Propriedades para investimento

#### (a) Relação dos imóveis

Item	Descrição	2023	2022
I	<b>Matrícula:</b> 79.665 <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> .	243.000	116.260
	<b>Total</b>	<b>243.000</b>	<b>116.260</b>

#### (b) Movimentação

Descrição	2023	2022
<b>Saldo inicial</b>	116.260	100.000
Ajuste a Valor Justo	126.740	16.260
<b>Saldo final</b>	<b>243.000</b>	<b>116.260</b>

#### (c) Método de determinação do valor justo

A empresa de avaliação, CORREIA LIMA, 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 Dezembro de 2023 (Outubro de 2022 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

Os valores justos são baseados nos valores de mercado através do método evolutivo, para determinação da melhor aproximação do valor de mercado do imóvel, considerando que não

## Loginvest Fundo de Investimento Imobiliário Industrial

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais – (R\$), exceto valor unitário das cotas)

há uma amostra de galpões que permita a aplicação direta do método comparativo direto de dados de mercado. A fórmula definida na ABNT NBR 14.653-2:2011 é apresentada a seguir:  $VI = (VT + CB) \times FC$

VI = Valor de Mercado do Imóvel

VT = Valor do Terreno

CB = Custo de Reedição das Benfeitorias

FC = Fator de Comercialização (extraído do mercado)

Como todos os elementos são relativos à oferta, adotamos os valores de mercado dos imóveis com uma redução de 15% (multiplicado por 0,85) para melhor aproximar das condições da efetiva transação.

O detalhamento dos elementos pesquisados para cálculo do FC está no respectivo anexo.

Tem-se então o seguinte resultado como aproximação do valor de mercado do imóvel objeto da avaliação:

Descrição Custos/valores Terreno R\$ 121.000.000,00

Construção R\$ 62.957.218,98

Somatório R\$ 183.957.218,98

Fator de Comercialização 1,32

Valor de mercado R\$ 242.823.529,05

Valor de mercado (arred.) R\$ 243.000.000,00

Já em 2022 os valores justos são baseados nos valores de mercado através do método comparativo direto e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data da avaliação como preconiza a Norma Brasileira de Avaliações, NBR 14.653 e NBR 14.653-2/2011 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, 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 2023 é de R\$ 246.272 (R\$ 119.174 em 2022), 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:

# Loginvest Fundo de Investimento Imobiliário Industrial

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais – (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Descrição	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 2023 e 2022 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.

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 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. nº10 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 2023 a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2023	2022
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	141.393	29.787
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(958)	(712)
<b>(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência</b>	<b>140.435</b>	<b>29.075</b>

## Loginvest Fundo de Investimento Imobiliário Industrial

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais – (R\$), exceto valor unitário das cotas)

(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(129.172)	(18.617)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	115	183
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	2.357	2.107
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(183)	(184)
<b>(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição</b>	<b>13.552</b>	<b>12.564</b>
Resultado mínimo a distribuir (95%)	12.874	11.936
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lucro distribuído no exercício	13.337	12.262
Saldo de lucros a pagar	220	148
Pagamento de rendimentos	(13.557)	(12.190)
Saldo de rendimentos a pagar	-	<b>220</b>
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	98,42%	97,60%

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. Despesas (Receitas) com propriedades para investimentos

Descrição	2023	2022
Recuperação de despesas	102	176
<b>Total</b>	<b>102</b>	<b>176</b>

### 10. Remuneração da Administração

A taxa de Administração é calculada com base em R\$ 40 mensais, ajustada pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) da Fundação Getúlio Vargas e paga a Administradora mensalmente, por exercício vencido no mês subsequente ao dos serviços prestados.

# Loginvest Fundo de Investimento Imobiliário Industrial

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais – (R\$), exceto valor unitário das cotas)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a taxa de Administração totalizou R\$ 776 (R\$ 720 em 2022) e representou 0,60% (0,69% em 2022) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 65 (R\$ 60 em 2022).

## I 1. Despesas de serviços de terceiros

Descrição	2023	2022
Honorários advocatícios	(1)	(4)
Honorários auditoria	(41)	(25)
Honorários contabilidade	(105)	(98)
Honorários com avaliações	-	(5)
Taxa de escrituração de cotas	(10)	(10)
Taxa de fiscalização CVM	(20)	(20)
Taxa Anbima	(4)	(4)
<b>Total</b>	<b>(181)</b>	<b>(166)</b>

## I 2. Despesas administrativas

Descrição	2023	2022
Despesas bancárias	(1)	(1)
Despesas cartorárias	-	(1)
<b>Total</b>	<b>(1)</b>	<b>(2)</b>

## I 3. 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 obrigada 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:

# Loginvest Fundo de Investimento Imobiliário Industrial

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais – (R\$), exceto valor unitário das cotas)

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

## **(b) Cotista**

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

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

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023)
- (iii) Não será concedido à 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 lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.
- (iv) Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023)

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.

## **15. Rentabilidade do Fundo (não auditado)**

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

# Loginvest Fundo de Investimento Imobiliário Industrial

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais – (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Semestres	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2022	102.361	101.458	5.139	(0,88)%	5,02%	4,14%
2º Sem/2022	101.458	119.175	5.575	17,46%	5,49%	22,96%
1º Sem/2023	119.175	118.195	7.791	(0,82)%	6,54%	5,72%
2º Sem/2023	118.195	246.272	5.546	108,36%	4,69%	113,05%

- 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

### Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um Fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do Fundo.

No caso em questão os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que por sua vez dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das comercializações dos espaços comerciais disponíveis, das locações do empreendimento e da expansão, das mídias vendidas excluídas despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo.

### Risco de liquidez

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

Assim sendo, espera-se que 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.

### 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

# Loginvest Fundo de Investimento Imobiliário Industrial

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais – (R\$), exceto valor unitário das cotas)

sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos cotistas e ao Fundo.

## Riscos associados ao investimento no empreendimento

### i. Risco de desapropriação

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

### iii. Riscos relativos à atividade comercial

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo.

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

## Demais riscos

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

## 17. Instrumentos financeiros

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo não realizou operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

### (a) Gerenciamento de riscos

# Loginvest Fundo de Investimento Imobiliário Industrial

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais – (R\$), exceto valor unitário das cotas)

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

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

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

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

## Seguem as descrições dos riscos do Fundo

### Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado.

Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedade para investimentos.

### Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras conforme divulgado na Nota Explicativa 4, as quais estão indexados à variação do CDI.

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

### Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente o que levaria ao prejuízo financeiro.

O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

### Risco de liquidez

# Loginvest Fundo de Investimento Imobiliário Industrial

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais – (R\$), exceto valor unitário das cotas)

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.

## 18. Hierarquia de valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 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 2023 e 2022:

Ativos	2023		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Cotas de fundo de investimento	-	947	-
Propriedade de investimento	-	-	243.000
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>947</b>	<b>243.000</b>
Ativos	2022		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Cotas de fundo de investimento	-	955	-
Propriedade de investimento	-	-	116.260

# Loginvest Fundo de Investimento Imobiliário Industrial

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais – (R\$), exceto valor unitário das cotas)

<b>Total do ativo</b>	-	<b>955</b>	<b>116.260</b>
-----------------------	---	------------	----------------

## 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 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) registre-se que a Administradora no exercício não contratou nem teve serviço prestado pela KPMG 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 2023 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.

Em 31 de dezembro de 2023 a cobertura de seguros pode ser assim demonstrada:

<b>Descrição (*)</b>	<b>Limite máximo de indenização</b>
Incêndio/raio/explosão	232.600
Alagamento e Inundação	100
Anúncios Luminosos	30

## Loginvest Fundo de Investimento Imobiliário Industrial

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais – (R\$), exceto valor unitário das cotas)

Danos Elétricos	1.000
Desmoroamento	200
Despesas com contensão de sinistros	50
Roubo e Furto Mediante arrombamento	250
Deterioração de Mercadorias em ambientes frigoríficos	5.000
Equipamentos Eletrônicos - Sem Roubo	200
Equipamentos Estacionários	200
Equipamentos Móveis	2.000
Movimentação Interna de Mercadorias	2.000
Responsabilidade Civil Operações	2.000
Roubo e Furto Mediante arrombamento	500
Valores em trânsito	5
Vazamento de Chuveiros Automáticos	200
Vendaval, Furacão, Ciclone, Tornado e Granizo	7.000
Aluguel-Perda/Pagamento decorrentes da cobertura básica	300
<b>Descrição (*)</b>	<b>Limite máximo de indenização</b>
Infidelidade de empregados	50
Recomposição de Registros e Documentos	20
Responsabilidade civil Empregador	500
Quebra de vidros, Espelhos e Mármore	10

A empresa de seguro contratada é a Tokio Marine Seguradora e os seguros possuem vigência de 19 de dezembro de 2021 a 19 de junho de 2023.

### 24. Demandas judiciais

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

### 25. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023.