

Informe Anual

Nome do Fundo:	LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL	CNPJ do Fundo:	02.508.235/0001-14
Data de Funcionamento:	10/06/1998	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRLGVTCTF016	Quantidade de cotas emitidas:	17.100,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Sim
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Logística Tipo de Gestão: Passiva	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	MB	Entidade administradora de mercado organizado:	
Nome do Administrador:	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	CNPJ do Administrador:	72.600.026/0001-81
Endereço:	Av. Chedid Jafet, 222, Conj. 32 - Bloco B- Vila Olímpia- São Paulo- SP- 04551-065	Telefones:	(11) 3509-6600
Site:	www.riobravo.com.br	E-mail:	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	12/2021		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Rio Bravo Investimentos Ltda	03.864.607/0001-08	Av. Chedid Jafet, Nº 222 Conjunto 32 Bloco B 3º Andar - São Paulo - SP	11 35096600
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: PEMOM AUDITORES INDEPENDENTES S/S	18.227.733/0001-29	Av. Francisco Matarazzo, 404, 2and, sala 01 Água Branca-SP	11 26190500
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: O Fundo tem por objeto captar recursos para investimentos em imóveis industriais, prontos ou em construção, com a finalidade de revenda, desenvolvimento ou locação, podendo, para tanto, adquirir e alienar imóveis ou direitos sobre eles, bem como, locar ou arrendar os imóveis. 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%.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo O lucro do Fundo no exercício ficou em torno de R\$ 18 milhões. O resultado é representado principalmente pelo resultado líquido das atividades imobiliárias do empreendimento e ajuste ao valor ajuste do imóvel.			

4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	<p>O ano de 2021 foi marcado pela recuperação econômica com o início das campanhas de vacinação em todo o mundo. O Brasil, ainda que atrasado nesse processo, também iniciou a imunização de sua população. A retomada da economia foi mais lenta do que o esperado. As cadeias de suprimentos globais, devido a problemas logísticos, não foram capazes de voltar rapidamente a seu funcionamento pré-pandemia. A demanda, por outro lado, estava aquecida, fomentada por grandes programas de suporte de renda para mitigar os efeitos da pandemia, por um consumo reprimido e pela gradual abertura. O resultado dessa combinação foram altos índices de inflação no Brasil e no mundo. No cenário doméstico tivemos um dos mais rápidos apertos monetários de nossa história, com uma Selic partindo de 2% em janeiro e atingindo a marca 9,25% no final do ano. Apesar da alta velocidade dos juros, o IPCA atingiu os dois dígitos ao marcar 10,38% em dezembro. Além dos problemas atrelados a reabertura e ao processo de recuperação econômica, o cenário fiscal não deu trégua. Os gastos para combater os efeitos da Covid diminuíram, mas continuaram a existir ao longo de parte do ano. A mudança do teto de gastos, entretanto foi o maior risco adicionado ao cenário fiscal brasileiro. A principal mudança foi a alteração no cálculo da inflação relevante para cálculo do teto, nas PEC dos precatórios, que retirou o pagamento das dívidas judiciais do da conta do teto de gastos, também tem repercussões. Há dois riscos dessas mudanças. O primeiro deles é a perda de credibilidade do arcabouço fiscal que tínhamos. O segundo é de uma acumulação de precatórios no futuro. Esses efeitos foram refletidos pelas curvas de juros e pelas expectativas de inflação que precificaram o aumento do risco. No mercado imobiliário, o ano foi positivo, a despeito do cenário de juros mais altos. Os empréstimos imobiliários subiram 46% em 2021, puxados pelos financiamentos com recursos da poupança. Não só empréstimos cresceram, mas as vendas de unidades residenciais na cidade de São Paulo também avançaram 28,5% no ano. O IFIX, por outro lado ficou próximo a estabilidade. Em contrapartida, o número de investidores em fundos imobiliários chegou a 1,5 milhões. Para 2022, o cenário não é o mesmo. A queda da atividade e a continuidade do ciclo de aperto monetário devem penalizar os investimentos. Por outro lado, as atividades presenciais devem continuar o processo de retomada ao longo do ano.</p>			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	<p>Para 2022, o cenário não é o mesmo. A queda da atividade e a continuidade do ciclo de aperto monetário devem penalizar os investimentos. Por outro lado, as atividades presenciais devem continuar o processo de retomada ao longo do ano.</p>			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
	<p>Ver anexo no final do documento. Anexos</p>			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	Contagem	100.000.000,00	SIM	7,53%
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação			
	<p>A empresa de avaliação, APC Engenharia de Avaliações, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo utilizando como base o mês de outubro de 2021 (novembro de 2020 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020). 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 em suas partes 01 e 02 para a porcentagem de 10,0%.</p>			
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes			
	<p>Não possui informação apresentada.</p>			
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes			
	<p>Não possui informação apresentada.</p>			
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:			
	<p>Não possui informação apresentada.</p>			
10.	Assembleia Geral			
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:			
	<p>AV CHEDID JAFET, 222 - Conjunto 32 - Bloco B 3º andar - São Paulo SP www.riobravo.com.br</p>			
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.			
	<p>As solicitações podem ser feitas no email fiologinvest@riobravo.com.br, administracaofii@riobravo.com.br e ri@riobravo.com.br.</p>			
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.			
	<p>A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou os Representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Instituição Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Instituição Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto no Regulamento.</p>			
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.			
	<p>As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.</p>			
11.	Remuneração do Administrador			

11.1	Política de remuneração definida em regulamento:					
A remuneração correspondente 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, provisionada mensalmente na proporção de 1/12 (um doze avos), observada, ainda, a remuneração mínima mensal de R\$ 34.384,01 (trinta e quatro mil, trezentos e oitenta e quatro reais e um centavo), a ser paga até o dia 10 (dez) do mês subsequente, corrigida anualmente no mês de janeiro pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, considerando a data base de 01 de janeiro de 2016.						
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:		% sobre o patrimônio a valor de mercado:		
641.394,84		0,63%		NaN		
12.	Governança					
12.1	Representante(s) de cotistas					
Não possui informação apresentada.						
12.2	Diretor Responsável pelo FII					
Nome:		Paulo André Porto Bilik		Idade: 56		
Profissão:		Administrador de Empresas		CPF: 089.303.788-54		
E-mail:		correspondencia@riobravo.com.br		Formação acadêmica: Administração de empresas		
Quantidade de cotas detidas do FII:		0,00		Quantidade de cotas do FII compradas no período: 0,00		
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:		0,00		Data de início na função: 01/07/1994		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos						
Nome da Empresa		Período		Cargo e funções inerentes ao cargo		
Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram						
Rio Bravo Investimentos		2015 - 2018		CIO Chief Investment Officer		
Investimentos Imobiliários						
Rio Bravo Investimentos		desde 2019		CEO Chief Executive Officer		
Investimentos Imobiliários						
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos						
Evento			Descrição			
Qualquer condenação criminal						
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas						
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização		Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas		2,00	890,00	5,20%	100,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%		2,00	4.240,00	24,80%	100,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%		1,00	11.970,00	70,00%	100,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%						
Acima de 20% até 30%						
Acima de 30% até 40%						
Acima de 40% até 50%						
Acima de 50%						
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.						
15.	Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
https://riobravo.com.br/governanca-corporativa						
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
https://riobravo.com.br/governanca-corporativa						
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
https://riobravo.com.br/governanca-corporativa						
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
Não possui informação apresentada.						
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
Não possui informação apresentada.						

Nota

- | | |
|----|---|
| 1. | A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII |
|----|---|