

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	LOGINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL	CNPJ do Fundo/Classe:	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/Classe 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, CONJUNTO 32, BLOCO B- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 04551-065	Telefones:	+55 (11) 3509-6500
Site:	www.riobravo.com.br	E-mail:	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	12/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda	72.600.026/0001-81	Av. Chedid Jafet, N° 222 Bloco B 3° Andar - São Paulo - SP	(11) 3509-6641
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: KPMG Auditores Independentes Ltda.	57.755.217/0001-29	Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105 (12 andar) Torre A	+55 (11) 3940-1500
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\$ 14 milhões.												
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo												
	No exterior, o início do ciclo de cortes de juros nos EUA foi a principal angústia desde o início de 2024. A espera foi longa, e em momentos em que o primeiro corte parecia quase unânime entre os investidores, os dados de inflação indicavam surpreendente resiliência, especialmente dentro de serviços. Foi apenas em agosto, durante o simpósio anual de Jackson Hole, que Jay Powell anunciou que era a hora de cortar os juros. Portanto, em setembro, o FOMC iniciou a flexibilização monetária com um corte inicial de 50bps, seguido por um corte de 25bps no mês de novembro. Inicialmente, os investidores pareciam confiantes em um ciclo de cortes de juros extenso, de maior magnitude. Entretanto, a dinâmica de arrefecimento do mercado de trabalho despertou receios na autoridade monetária, e, na atual conjuntura, com emprego e inflação caminhando para a estabilidade, o BC optou por postura mais cautelosa, monitorando os dados de perto. Talvez esse tenha sido o fator comum da grande maioria dos países no ano de 2024: Elevada inflação de serviços, decorrente de defasagem dos impulsos fiscais realizados durante à pandemia (ou depois dela também), como o caso do Brasil), mas, principalmente, de um fenômeno de “despoupança”, dado que observamos consumo relativo bastante baixo durante os anos de covid-19, especialmente na categoria de serviços, a mais prejudicada pelas restrições do lockdown. O Brasil, frente ao cenário de queda da inflação, foi um dos primeiros países a iniciar o afrouxamento monetário na segunda metade de 2023, que, no entanto, foi interrompido no meio deste ano. Nós entramos na contramão da política monetária global, e o culpado é bastante conhecido: o crescimento impulsionado por uma política fiscal expansionista. Enquanto outros países esperaram até sentir confiança na sustentabilidade da desinflação antes de iniciar a flexibilização, o Brasil fez de forma antecipada, e sob forte aumento dos gastos públicos. Nesse contexto, a inflação de serviços voltou a preocupar o Banco Central, que foi obrigado a interromper a flexibilização. O cenário geopolítico de 2024 foi marcado por um aumento expressivo de riscos. A continuidade da guerra entre Rússia e Ucrânia, somada à intensificação do conflito entre Israel e Palestina, perpetua um regime de elevada volatilidade nos mercados de commodities energéticas. Além disso, a vitória contundente de Donald Trump nas eleições dos Estados Unidos gerou uma série de questionamentos: Qual será sua postura em relação aos conflitos internacionais? O governo adotará uma política protecionista tão incisiva quanto a proposta em seu plano de campanha? E, talvez a questão mais crucial: Quais serão os impactos de um novo mandato de Trump, agora com uma maioria no Congresso, sobre a economia e os mercados financeiros												
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira												
	A despeito de observarmos maior estabilidade nas duas partes do mandato dual do Fed no final desse ano, com enfraquecimento controlado do mercado de trabalho, e o processo convergência da inflação trazendo mais segurança, a política monetária dos EUA ainda será tema para o ano que vem. O BC americano sinalizou menos pressa nos últimos meses, o que significa menos cortes do que o inicialmente antecipado para o ano que vem. Com inflação e emprego estabilizados, devemos observar uma postura mais neutra ao longo de 2025. As dúvidas, no entanto, se concentram ao redor dos impactos econômicos do plano de Donald Trump, tanto nos EUA, como no resto do mundo. As propostas de Trump carregam, por natureza macroeconômica, viés inflacionário. Pelo lado das políticas protecionistas, devemos observar incremento na inflação global, consequência da desconfiguração da cadeia de comércio internacional. Economias mais abertas, que mantêm superávit comercial relevante com os Estados Unidos, devem observar deterioração em seus fluxos comerciais, como México, Canadá, Coreia do Sul, e a maioria da Europa. Dessa maneira, já observamos fortalecimento generalizado do dólar desde o anúncio do resultado da eleição. A “deportação” em massa de imigrantes ilegais deve desempenhar incremento no custo do trabalho. Menor oferta de trabalhadores em setores que não tem presença de mão de obra nacional, significa aumentar o poder de barganha dos empregados, e consequentemente, maiores salários que devem implicar em aumento do consumo. Por último, os cortes significativos de impostos, especialmente sobre empresas manufatureiras domésticas, com muitos economistas antecipando um incremento de U\$ 9 trilhões na dívida já divergente dos EUA. As expectativas para o Brasil concentram-se, na maior parte, ao redor da política fiscal. Observamos, ao longo de 2024, deterioração generalizada dos ativos locais, derivada em sua maior parte de preocupações com o crescimento das despesas obrigatórias do governo, que optou por resolver o problema via intensa busca de medidas arrecadatórias. Pouco se discutiu sobre cortes ou revisão nesses gastos, a não ser nesses últimos dois meses do ano. Há pouco espaço para imaginar um ajuste estrutural na trajetória das despesas na atual conjuntura, o que justifica a nossa projeção de déficit primário de -0,6% do PIB. A perda progressiva de credibilidade da regra fiscal, o Arcabouço, derivada de mudanças na meta no primeiro semestre, estimativas irreais das receitas e despesas, faz com que acreditemos que haja manutenção no prêmio de risco embutido na curva de juros futuros, consequência da maior incerteza dos investidores domésticos e estrangeiros. Dessa maneira, esperamos que o real também se mantenha em níveis elevados em 2025.												
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:												
	Ver anexo no final do documento. Anexos												
6.	<table><tr><th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th><th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th><th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th></tr><tr><th>Relação de ativos imobiliários</th><th>Valor (R\$)</th></tr><tr><td>Contagem</td><td>243.000.000,00</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr></table>			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	243.000.000,00	SIM	0,00%
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	243.000.000,00	SIM	0,00%										

6.1	Creritrios utilizados na referida avaliaao		
	A empresa de avaliaao, CORREIA LIMA, externa e independente, tendo apropriada qualificaao profissional reconhecida e experincia na regioe e no tipo de propriedade que est sendo avaliada, avaliou para marcaao a valor de mercado os imoveis de propriedade do Fundo utilizando como base o ms de Dezembro de 2024. Os valores justos s baseados nos valores de mercado atravs do mtodo evolutivo, para determinaaao da melhor aproximaaao do valor de mercado do imvel, considerando que no h uma amostra de galpes que permita a aplicaaao direta do mtodo comparativo direto de dados de mercado. A frmula definida na ABNT NBR 14.653-2:2011 e apresentada a seguir: $VI = (VT + CB) \times FC$ VI = Valor de Mercado do Imvel VT = Valor do Terreno CB = Custo de Reedio das Benfeitorias FC = Fator de Comercializaaao (extraido do mercado) Como todos os elementos s relativos a oferta, adotamos os valores de mercado dos imoveis com uma reduao de 15% (multiplicado por 0,85) para melhor aproximar das condies da efetiva transaaao. O detalhamento dos elementos pesquisados para clculo do FC est no respectivo anexo. Tem-se ento o seguinte resultado como aproximaaao do valor de mercado do imvel objeto da avaliaao: Descriao Custos/valores Terreno R\$ 121.000.000,00 Construaao R\$ 62.957.218,98 Somatrio R\$ 183.957.218,98 Fator de Comercializaaao 1,32 Valor de mercado R\$ 242.823.529,05 Valor de mercado (arred.) R\$ 243.000.000,00		
7.	Relaaao de processos judiciais, no sigilosos e relevantes		
	No possui informaaao apresentada.		
8.	Relaaao de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurdicas semelhantes, no sigilosos e relevantes		
	No possui informaaao apresentada.		
9.	Anlise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	No possui informaaao apresentada.		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereos (fsico ou eletrnico) nos quais os documentos relativos a assembleia geral estarao a disposiao dos cotistas para anlise:		
	Av. Chedid Jafet, n 222, Bloco B, Conjunto 32, So Paulo, SP, CEO 04551-065 www.riobravo.com.br		
10.2	Indicaao dos meios de comunicaao disponibilizados aos cotistas para (i) a incluso de matrias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes as deliberaoes propostas; (ii) solicitaaao de lista de endereos fsicos e eletrnicos dos demais cotistas para envio de pedido pblico de procuraao.		
	As solicitaoes podem ser enviadas aos seguintes e-mails: administracaofii@riobravo.com.br; fiilinvest@riobravo.com.br; e ri@riobravo.com.br		
10.3	Descriao das regras e procedimentos aplicaveis a participaaao dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovaaao da qualidade de cotista e representaaao de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realizaaao de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participaaao a distaancia e envio de comunicaao escrita ou eletrnica de voto.		
	A Assembleia Geral de Cotistas tambm pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mnimo 5% (cinco por cento) das Cotasemitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento. A convocaaao da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrnico ou telegrama encaminhada a cada Cotista. Por ocaiao da Assembleia Geral Ordinria, os titulares de, no mnimo, 3% (trs por cento) das cotas emitidas ou os Representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado a Instituio Administradora, a incluso de matrias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passar a ser Ordinria e Extraordinria. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessrios ao exerccio do direito de voto e deve ser encaminhado em at 10 (dez) dias contados da data de convocaaao da Assembleia Geral Ordinria. Somente podero votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocaaao da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos h menos de 1 (um) ano. Os Cotistas tambm podero votar por meio de comunicaao escrita ou eletrnica, desde que recebida pela Instituio Administradora antes do inio da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto no Regulamento.		
10.3	Prticas para a realizaaao de assembleia por meio eletrnico.		
	As deliberaoes da Assembleia Geral de Cotistas podero ser tomadas, independentemente de convocaaao, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrnico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituio Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo mnimo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessrios ao exerccio de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instruaao CVM 472.		
11.	Remuneraao do Administrador		
11.1	Poltica de remuneraao definida em regulamento:		
	A remuneraao correspondente 0,15% (quinze centssimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimnio lquido do Fundo, provisionada mensalmente na proporo de 1/12 (um doze avos), observada, ainda, a remuneraao mnima mensal de R\$ 34.384,01 (trinta e quatro mil, trezentos e oitenta e quatro reais e um centavo), a ser paga at o dia 10 (dez) do ms subsequente, corrigida anualmente no ms de janeiro pela variao do IGP-M (ndice Geral de Preos do Mercado), publicado pela Fundaaao Getlio Vargas – FGV, considerando a data base de 01 de janeiro de 2016.		
	Valor pago no ano de referncia (R\$):	% sobre o patrimnio contbil:	% sobre o patrimnio a valor de mercado:
	780.073,91	0,32%	0,32%

12.	Governança					
12.1	Representante(s) de cotistas					
	Não possui informação apresentada.					
12.2	Diretor Responsável pelo FII					
	Nome:	Paulo Andre Porto Bilyk	Idade:	59		
	Profissão:	Administrador de Empresas	CPF:	089.303.788-54		
	E-mail:	correspondencia@riobravo.com.br	Formação acadêmica:	Administrador 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 Ltda.	Desde 2015	CIO Chief Investment Officer	Investimentos Imobiliários		
	Rio Bravo Investimentos Ltda.	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%	5,20%	0,00%
	Acima de 5% até 10%					
	Acima de 10% até 15%	1,00	2.466,00	14,42%	14,42%	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%	1,00	13.744,00	80,37%	80,37%	0,00%
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.

Anexos	
	5. riscos

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
----	---