



Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

**Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas**

31 de dezembro de 2021

com Relatório dos Auditores Independentes

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras
individuais e consolidadas 3

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas

Balanços patrimoniais.....	7
Demonstrações do resultado.....	9
Demonstrações do resultado abrangente.....	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	11
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	13

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Administradores e acionistas da
Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A. (“Companhia”), apresetadas como “controladora” e “consolidado” respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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 financeiras”. Somos independentes em relação a Companhia, 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.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

A Companhia e suas controladas têm acumulado prejuízos recorrentes em suas operações, no montante de R\$ 823 no exercício 2021 (controladora e consolidado) (R\$33.593 acumulado em 2020). Como comentado nas notas explicativas nº 1.1 e 11, os empreendimentos mantidos nas investidas Logbras Hortolândia Empreendimentos Imobiliários S.A., Logbras Itatiba Empreendimentos Imobiliários S.A. Lobgras Cabreúva Empreendimentos Imobiliários S.A aguardam definições sobre o seu desenvolvimento e/ou venda do imóvel. Adicionalmente, a investida Logbras Embu contratou Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”) para captação de recursos utilizados na construção de empreendimento logístico. Atualmente, sua única fonte de receita operacional advém do contrato de arrendamento desse imóvel, firmado com um único cliente, implicando na sua alta dependência para manutenção e continuidade das atividades operacionais. Evidenciamos o desequilíbrio financeiro entre os recursos gerados pelo arrendamento contratado e amortização da CCI, corroendo a capacidade de pagamento no curto prazo, e contingencialmente comprometendo sua capacidade financeira a longo prazo, podendo a investida depender de novos aportes para liquidar suas obrigações futuras. Essas situações indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa sobre sua continuidade operacional. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, apresentadas para fins comparativos, foi conduzido sob nossa responsabilidade, com emissão de relatório em 05 de março de 2021, com ressalva de opinião decorrente de evidências insuficientes das movimentações societárias realizada pela investida controlada em conjunto Saint Michel Empreendimentos Imobiliários S.A. relacionadas ao cancelamento dos dividendos a pagar e à redução do capital social. As Atas que formalizam e que deliberam a aprovação destas movimentações foram finalizadas em 26 de abril de 2021, dando suporte aos registros contábeis. Sendo assim, tal assunto não mais se aplica para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, não abrange o relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia e suas controladas continuarem operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, 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 financeiras, individuais e consolidadas.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, 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;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria a fim de planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- 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 da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, 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 a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente, referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

São Paulo, 25 de fevereiro de 2022.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.

CRC 2SP-031.269/O-1



Alexandre De Labetta Filho
Contador CRC 1SP-182.396/O-2



Fábio Marchesini
Contador CRC 1SP-244.093/O-1

Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	Notas	ATIVO			
		Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	5.884	22.254	19.302	35.210
Títulos e valores mobiliários	5	-	-	798	909
Contas a receber	6	-	-	5.610	8.319
Contas a receber - partes relacionadas	10.2	2.108	3.294	-	-
Impostos a recuperar	-	97	31	181	233
Outros ativos	-	542	74	542	76
Total do ativo circulante		8.631	25.653	26.433	44.747
Ativo não circulante					
Contas a receber	6	-	-	14.667	18.007
Contas a receber - partes relacionadas	10.2	3.515	3.515	-	-
Dividendos a receber	9.4	287	8.623	-	4.767
Estoque de Imóveis a comercializar	7	-	-	153.100	148.600
Propriedades para investimento	8	-	-	137.700	137.900
Investimentos	9.2	139.787	135.566	1.222	-
Total do ativo não circulante		143.589	147.704	306.689	309.274
Total do ativo		152.220	173.357	333.122	354.021

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Passivo circulante					
Cédula de crédito imobiliário	11	-	-	7.356	6.491
Fornecedores	-	18	17	30	20
Dividendos a pagar	13	-	-	123	1.653
Obrigações trabalhistas	-	5	-	5	-
Obrigações tributárias	-	35	8	393	865
Total do passivo circulante		58	25	7.907	9.029
Passivo não circulante					
Cédula de crédito imobiliário	11	-	-	54.050	52.594
Obrigações com compra de terreno	10.1	-	-	58.900	58.900
Obrigações tributárias	-	-	-	331	48
Tributos diferidos	14.b	-	-	11.740	11.672
Provisão para perda com investimentos	9.2	-	3.377	-	3.377
Total do passivo não circulante		-	3.377	125.021	126.591
Patrimônio líquido					
Capital social	13	149.437	200.000	149.437	200.000
Reserva de capital	-	3.548	3.548	3.548	3.548
Prejuízos acumulados	-	(823)	(33.593)	(823)	(33.593)
Patrimônio atribuível aos acionistas controladores		152.162	169.955	152.162	169.955
Participação de não controladores	-	-	-	48.032	48.446
Total do patrimônio líquido		152.162	169.955	200.194	218.401
Total do passivo e patrimônio líquido		152.220	173.357	333.122	354.021

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A.

Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o resultado por ação)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Receita operacional líquida	15	-	-	7.405	17.167
Receitas / (despesas) operacionais					
Despesas administrativas	16	(368)	(2.332)	(3.847)	(6.390)
Provisão para perda de estoque	7	-	-	4.500	(1.664)
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	8	-	-	(200)	(1.867)
Resultado de alienação de participação societária	9.1	-	32.359	-	32.359
Resultado com equivalência patrimonial	9.2	(966)	(31.932)	(168)	(15.279)
Outras receitas / (despesas) operacionais					
Indenização por quebra de contrato	6	-	-	-	26.811
Outras despesas	-	-	-	-	(756)
Lucro / (prejuízo) antes dos resultados financeiros e impostos		(1.334)	(1.905)	7.690	10.647
Receitas (despesas) financeiras					
Despesas financeiras	17	(5)	(46)	(10.675)	(19.596)
Receitas financeiras	17	545	41	1.812	269
Resultado financeiro		540	(5)	(8.863)	(19.327)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		(794)	(1.910)	(1.173)	(8.680)
Imposto de renda e contribuição social	14.a	(29)	(7.121)	(88)	(7.219)
Imposto de renda diferido e contribuição social diferida	14.b	-	-	(68)	(484)
		(29)	(7.121)	(156)	(7.703)
Prejuízo do exercício		(823)	(9.031)	(1.329)	(16.383)
Atribuível a					
Controladores	-	(823)	(9.031)	(823)	(9.031)
Não controladores	-	-	-	(506)	(7.352)
Prejuízo do exercício por ação - (R\$)		(0,01)	(0,05)	(0,01)	(0,08)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A.

Demonstrações do resultado abrangente para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Prejuízo do exercício	(823)	(9.031)	(1.329)	(16.383)
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	(823)	(9.031)	(1.329)	(16.383)
Atribuível a				
Controladores	(823)	(9.031)	(823)	(9.031)
Não controladores	-	-	(506)	(7.352)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	Notas	Capital social subscrito	Reserva de capital	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio atribuível aos acionistas controladores	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2019		200.000	3.548	(24.562)	178.986	61.824	240.810
Ajuste na participação societária	-	-	-	-	-	873	873
Prejuízo do exercício	-	-	-	(9.031)	(9.031)	(7.352)	(16.383)
(-) Baixa de participação de minoritários	-	-	-	-	-	(6.899)	(6.899)
Saldos em 31 de dezembro de 2020		200.000	3.548	(33.593)	169.955	48.446	218.401
Redução de capital social	13	(50.563)	-	33.593	(16.970)	-	(16.970)
Prejuízo do exercício	-	-	-	(823)	(823)	(506)	(1.329)
Reversão de dividendos a pagar	-	-	-	-	-	92	92
Saldos em 31 de dezembro de 2021		149.437	3.548	(823)	152.162	48.032	200.194

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo do exercício	(823)	(9.031)	(1.329)	(16.383)
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício ao caixa líquido aplicado nas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	966	31.932	168	15.279
Resultado de alienação de participação societária	-	(32.359)	-	(32.359)
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimentos	-	-	200	1.867
Provisão para / (Reversão de provisão para) perda de estoque	-	-	(4.500)	1.664
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	68	484
Juros sobre cédula de crédito imobiliário e empréstimos	-	-	10.313	19.171
Juros de empréstimos e financiamentos	-	-	-	12.557
Custo líquido na baixa de imóvel	-	-	-	39.734
Outras movimentações	-	-	-	371
(Aumento)/ redução de ativos				
Contas a receber	-	-	6.049	(25.053)
Impostos a recuperar	(66)	91	52	281
Outros ativos	(468)	160	(466)	1
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	-	(364)
Aumento/ (redução) de passivos				
Fornecedores	1	(123)	10	(681)
Obrigações trabalhistas	5	(30)	5	(29)
Obrigações tributárias	27	(21)	(189)	620
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(358)	(9.381)	10.381	17.160
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Redução (aumento) em propriedades para investimentos	-	-	-	98
Títulos e valores mobiliários	-	-	111	143
Recebimento de dividendos	3.354	-	-	-
Alienação de participação societária	-	44.984	-	44.984
Integralização de capital em controladas	(2.396)	(1.000)	-	-
Caixa líquido originado das atividades de investimento	958	43.984	111	45.225
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
Contas a receber de Partes relacionadas	-	2.726	-	-
Contrato de mútuo	-	(2.584)	-	92
Dividendos a pagar	-	-	(1.438)	2.107
Distribuição de dividendos	-	(12.500)	-	(12.500)
Redução de capital social	(16.970)	-	(16.970)	-
Caixa inicial alienado junto ao investimento	-	-	-	(3)
Pagamentos de principal de cédula de crédito imobiliário	-	-	(4.351)	(16.624)
Pagamento de juros sobre cédula de crédito imobiliário	-	-	(3.641)	(3.616)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(16.970)	(12.358)	(26.400)	(30.544)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(16.370)	22.245	(15.908)	31.841
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	22.254	9	35.210	3.369
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	5.884	22.254	19.302	35.210
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(16.370)	22.245	(15.908)	31.841

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

A Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A. (“Companhia”), é uma sociedade por ações domiciliada no Brasil. O endereço de sua sede é registrado na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501 – Edifício Eldorado Business Tower, 31º andar, Pinheiros – CEP 05425-070, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

A Companhia tem como atividade principal a participação em outras empresas, para a realização de empreendimentos imobiliários relacionados a empreendimentos logísticos, tais como galpões, parques e armazéns. A Companhia atualmente desenvolve suas operações por meio das controladas Logbras Cabreúva Empreendimentos Imobiliários S.A (“Logbras Cabreúva”), Logbras Embu Empreendimentos Imobiliários S.A (“Logbras Embu”), Logbras Itatiba Empreendimentos Imobiliários S.A (“Logbras Itatiba”), Logbras Hortolândia Empreendimentos Imobiliários S.A (“Logbras Hortolândia”) e do empreendimento controlado em conjunto Saint Michel 37 Empreendimentos Imobiliários S.A..

1.1. Empreendimentos do Grupo

Todas as controladas da Companhia são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas e têm como atividade predominante o desenvolvimento, a comercialização e a exploração de empreendimentos imobiliários próprios, podendo participar de outras sociedades como acionistas ou quotistas, e são as seguintes:

Logbras Salvador

A Logbras Salvador é proprietária de um imóvel localizado na BR 324, Km 14, Salvador - BA, assinou um contrato atípico de locação de imóvel comercial e outras avenças, no qual desenvolveu um centro de distribuição adaptado à exata necessidade de ocupação do cliente, conforme suas especificações. Esse imóvel foi locado na modalidade “*Built-to-suit*”, pelo prazo de 15 anos (180 meses), com possibilidade de prorrogação. Em 30 de novembro de 2020, a Companhia, alienou sua participação na Logbras Salvador, para a Empresa Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística (Nota 9.1).

Logbras Cabreúva

A Companhia é proprietária de imóvel comercial situado na Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, km 84, com área total de 101.954,10 m² (Matrícula nº 65 do Registro de Imóveis de Cabreúva), – Município de Cabreúva - SP. Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia não possuía nenhum contrato de arrendamento vigente. O imóvel está sendo colocado a venda. O período de ausência de receita será custeado pelos recursos existentes em caixa e apoio financeiro de partes relacionadas.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Empreendimentos do Grupo--Continuação

Logbras Embu

A Logbras Embu é proprietária de imóvel comercial situado na Avenida Rotary, 1.720, com área total de 340.801,16 m² (Matrícula nº 724, 5.182 e 5.185 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu), município de Embu das Artes - SP. Em 23 de janeiro de 2013, a Companhia assinou um contrato atípico de locação de imóvel comercial e outras avenças na modalidade “*Built-to-suit*”, através do qual a Logbras Embu compromete-se a construir no imóvel um centro de distribuição adaptado à exata necessidade de ocupação do cliente, conforme suas especificações. O imóvel foi locado pelo prazo de 15 anos (180 meses), com possibilidade de prorrogação. O prazo locatício deu-se início em agosto de 2016.

Logbras Hortolândia

A Logbras Hortolândia é proprietária de imóvel comercial situado na Avenida das Melissas, s/n, com área total de 403.344,93 m² (Matrículas nº 1.391, 4.131, 18.460, 24.158, 120.517, 132.818, 149.432 a 149.443, 168.652, 87.862 e 174.642 emitidas pelo Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré-SP), município de Hortolândia - SP. Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia não possuía nenhum contrato de arrendamento vigente. Os imóveis foram colocados à venda e registrados como estoque. O período de ausência de receita será custeado pelos recursos existentes em caixa e apoio financeiro de partes relacionadas.

Logbras Itatiba

A Logbras Itatiba é proprietária de imóvel comercial situado na Rodovia Dom Pedro I, s/n, com área total de 883.072,46 m² (Matrículas nº 55.656, 55.657 e 55.658 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Itatiba-SP), município de Itatiba - SP. Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia não possuía nenhum contrato de arrendamento vigente. Os imóveis foram colocados a venda e registrados como estoque. O período de ausência de receita será custeado pelos recursos existentes em caixa e apoio financeiro de partes relacionadas.

Saint Michel

A Saint Michel 37 tem como objeto social a atividade predominante de desenvolvimento, comercialização e a exploração de empreendimentos imobiliários próprios, podendo participar de outras sociedades como acionista ou quotista. O contrato de construção sob medida para locação (“*Built-to-suit*”) foi celebrado durante o exercício de 2013 e foi posteriormente alienado a terceiros em 2017, pelo valor de R\$198.000, registrado uma perda no resultado do exercício daquele ano no montante de R\$88.816. Em função da falta de perspectiva de novos investimentos, a Administração vem implementando ações para o encerramento das atividades e dissolução da Companhia.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

1. Contexto operacional--Continuação

1.2. Situação da COVID-19

A Administração da Companhia continua acompanhando os possíveis impactos em suas operações e tem trabalhado com a implementação de planos de contingências para manter a continuidade das atividades operacionais em uma situação de normalidade. Adicionalmente, a Administração considera que os impactos da pandemia estão adequadamente gerenciados até o momento, sem impactos financeiros significativos aos negócios da Companhia.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

2.1. Declaração de conformidade das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto quando informado de outra forma, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis.

As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade de a Companhia e suas controladas darem continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Todos os valores apresentados nessas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

A moeda funcional da Companhia e suas controladas é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

A Administração da Companhia autorizou a conclusão da elaboração das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, em 25 de fevereiro de 2022.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

3. Principais práticas contábeis

a) Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, que incluem as demonstrações financeiras das controladas indicadas na Nota Explicativa nº 1.1, são elaboradas em conformidade com as práticas de consolidação e dispositivos legais aplicáveis. Assim sendo, são eliminadas as participações recíprocas, os saldos de contas entre empresas. Considerando que as transações entre as empresas consolidadas não são relevantes, as mesmas não foram eliminadas. As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas.

A empresa Saint Michel é controlada em conjunto e não é consolidada.

O controle sobre essas entidades é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar suas políticas financeiras e operacionais e tem a capacidade de auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades.

As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas e o exercício social dessas empresas coincide com o da Companhia.

Na consolidação são eliminados os investimentos nas empresas controladas, assim como os saldos a receber e a pagar e as receitas, as despesas e os lucros não realizados, decorrentes de transações entre as empresas, destacando-se a parcela de participação de não controladores.

b) Uso de estimativas

As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, são elaboradas com base em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, são baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Itens significativos sujeitos a estas estimativas e premissas incluem a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, assim como da análise da recuperabilidade dos Imóveis a comercializar e dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para demandas judiciais.

A liquidação das transações envolvendo estas estimativas poderá resultar valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Administração monitora e revisa periódica e tempestivamente estas estimativas e suas premissas.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são apresentadas a seguir:

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

b) Uso de estimativas--Continuação

- **Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros**

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de vendas é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo.

- **Tributos**

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos nossos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas controladas, seus desempenhos podem ser adversamente afetado, independente do respectivo resultado final. A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que estas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que estas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

Julgamento significativo da Administração é requerido para determinar o valor do imposto diferido ativo que pode ser reconhecido, com base no prazo provável e nível de lucros tributáveis futuros, juntamente com estratégias de planejamento fiscal futuras.

- **Valor das propriedades para investimento**

Os valores justos são baseados nos valores de mercado, modelo proprietário de avaliação de fluxo de caixa a valor presente de cada propriedade e no valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Anualmente, a Companhia e suas controladas possuem um processo de monitoramento de eventos que indicam que as estimativas de valor justo devem ser revistas, tais como: inauguração de novos projetos, aquisição de participação adicional ou alienação de parte de participação, variações significativas nas performances em comparação aos orçamentos, modificações no cenário macroeconômico entre outras. Se identificados tais indicativos, a Companhia e suas controladas ajustam suas estimativas refletindo as eventuais variações no resultado de cada exercício.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

c) Apuração do resultado

Receita de aluguéis

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e suas controladas e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos.

A Companhia e suas controladas avaliam as transações de receita de acordo com os critérios específicos para determinar se está atuando como agente ou principal e, ao final, concluiu que está atuando como principal em todos os seus contratos de receita. A Companhia e suas controladas registram sua operação de “*Built-to-suit*” como arrendamento mercantil operacional.

As receitas de aluguéis resultantes do arrendamento mercantil operacional da propriedade para investimento são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil.

As despesas são representadas basicamente por despesas administrativas e financeiras, as quais estão registradas pelo regime de competência.

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos. As despesas financeiras abrangem despesas com juros e correção monetária sobre o financiamento bancário as quais estão registradas pelo regime de competência.

d) Caixa e equivalentes de caixa

São classificados nesta rubrica os valores em caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras de liquidez imediata ou resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das respectivas transações e com risco insignificante de mudança de seu valor. As aplicações financeiras denominadas como equivalentes de caixa são classificadas na categoria “Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e, não, para investimento ou outros propósitos.

e) Estoque de imóvel a comercializar

O imóvel a comercializar é registrado pelos custos de construção ou aquisição, ou valor realizável, dos dois, o menor. O custo é formado por gastos com materiais, mão de obra aplicada, elaboração dos projetos gerados pelo seu correspondente contas a pagar.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

f) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. O valor contábil inclui o custo de reposição de parte de uma propriedade para investimento existente à época em que o custo for incorrido se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos; excluindo os custos dos serviços diários das propriedades para investimento.

Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo que reflete as condições de mercado na data do balanço. Ganhos ou perdas resultantes de variações do valor justo das propriedades para investimento são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que forem gerados.

As propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando as propriedades para investimento deixam de ser permanentemente utilizadas e não se espera nenhum benefício econômico futuro de sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa. Transferências são feitas para a conta de propriedades para investimento, ou dessa conta, apenas quando houver uma mudança no seu uso.

g) Investimentos em controladas

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial para fins de demonstrações financeiras da controladora. Com base no método da equivalência patrimonial, os investimentos nas controladas são contabilizados no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionados das mudanças após a aquisição das participações societárias nas controladas. As participações societárias nas controladas são apresentadas na demonstração do resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas das controladas.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial para fins de demonstrações financeiras da controladora, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre os investimentos em suas controladas. As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia.

h) Custos de empréstimos

Custos de empréstimos diretamente relacionados à aquisição, construção ou produção de um ativo que necessariamente requer um tempo significativo para ser concluído para fins de uso ou venda são capitalizados como parte do custo do correspondente ativo. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no período em que são incorridos. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos por uma entidade relativos ao empréstimo.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

i) Empréstimos e Financiamentos

Após reconhecimento inicial os empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos.

Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

j) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiro

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido de seus ativos, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

k) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e suas controladas e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia e suas controladas possuem uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

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.

l) Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia e suas controladas esperam que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo.

A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

m) Provisões para demandas judiciais

Provisão para demandas judiciais são contabilizadas quando as perdas forem avaliadas como prováveis pelos assessores legais da Companhia e suas controladas e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis não são provisionados, contudo, são divulgados, já aqueles avaliados como de perdas remotas não são provisionados, tampouco, divulgados.

n) Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros não derivativos incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, aluguéis a receber e outros ativos, assim como empréstimos, cédula de crédito imobiliário, fornecedores e contas a pagar e contratos de mútuo com partes relacionadas.

Instrumentos financeiros não-derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo por meio de resultado, de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis.

Atualmente, exceto pelo caixa e equivalente de caixa que são avaliados pelo valor justo por meio do resultado, os demais ativos financeiros que a Companhia e suas controladas possuem instrumentos financeiros classificados como mensurado a custo amortizado. Os passivos financeiros que incluem financiamentos são classificados como passivos financeiros e mensurados a custo amortizado.

Ativos financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: a custo amortizado ou a valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia e suas controladas mudem o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros.

a) Ativos financeiros a custo amortizado

Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por *impairment*. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e *impairment* são reconhecidos diretamente no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

b) Ativos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado

Estes ativos são subsequentemente mensurados ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido diretamente no resultado.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

n) Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros não derivativos

i. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação e seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial.

Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado uma vez que a Companhia gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e vendas baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos da Companhia e suas controladas. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e mudanças no valor justo destes ativos são reconhecidas no resultado do exercício.

ii. Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis.

Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

Passivos financeiros não derivativos

i. Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

A Companhia e suas controladas reconhecem títulos de dívida emitidos inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia e suas controladas se tornem uma parte das disposições contratuais do instrumento. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, estes passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

o) Provisão para imposto de renda e contribuição social

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos correntes e diferidos:

Impostos correntes

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

O imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

Conforme facultado pela legislação tributária, as controladas que optarem pelo regime de lucro presumido, as bases de cálculo do imposto de renda e contribuição social são calculadas à razão de 8% para vendas e 32% para serviços, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Impostos diferidos

Quando aplicável, o imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações contábeis. O saldo dos impostos diferidos referem-se a ajuste a valor justo das propriedades para investimento.

p) Impostos sobre as receitas

A receita de aluguel da propriedade para investimento está sujeita aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

Impostos e contribuições	Sigla	Alíquotas
Programa de integração social	PIS	1,65%
Contribuição social para financiamento da seguridade social	Cofins	7,6%

Estes encargos são apresentados como deduções da receita de aluguel, conforme demonstrado na Nota nº 15.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

q) Resultado por ação

O resultado por ação foi calculado de acordo com o artigo 187 – inciso VII da Lei nº 6.404/76, o qual exige que seja apresentado nas demonstrações do resultado, o lucro ou prejuízo líquido do exercício e o seu montante por ação do capital social (resultado dividido pela quantidade de ações em circulação na data-base das demonstrações financeiras).

r) Demonstrações do fluxo de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

s) Novas normas, alterações e interpretações de normas

As principais normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não vigentes, são as seguintes:

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>	<u>Aplicável a períodos anuais com início em ou após</u>
Alterações à IAS 1	Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes	01/01/2023
Alterações à IFRS 3	Referência à Estrutura Conceitual	01/01/2022
Alterações à IAS 16	Imobilizado – Recursos antes do uso pretendido	01/01/2022
Alterações à IAS 37	Contratos onerosos – Custo de cumprimento do contrato	01/01/2022
Melhorias Anuais ao Ciclo IFRS 2018-2020	Alterações à IFRS 1 - Adoção inicial das normas internacionais de contabilidade, IFRS 9 – Instrumentos Financeiros e IFRS 16 - Arrendamentos.	01/01/2022

A Administração está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção das normas listadas acima tenha um impacto relevante sobre as informações financeiras da Companhia em períodos futuros.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Caixa e bancos	4	-	8	2
Aplicações financeiras	5.880	22.254	19.294	35.208
	5.884	22.254	19.302	35.210

Caixa e equivalentes de caixa incluem depósitos bancários e aplicações financeiras. As aplicações referem-se substancialmente a Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), sendo resgatáveis em prazo inferior a 90 dias e com remuneração média de 100% do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI), com liquidez diária, sem multas, restrições ou alterações no percentual de rentabilidade por resgate antecipado.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

5. Títulos e valores mobiliários

	Consolidado	
	2021	2020
Aplicações financeiras	798	909
	798	909

Os títulos e valores mobiliários são representados pela parcela de garantia mantida pela Companhia e suas controladas para manutenção da adimplência da cédula de crédito imobiliário, em uma eventual falta pela locatária por aproximadamente dois meses de locação.

6. Contas a receber

	Consolidado	
	2021	2020
Aluguéis a receber (a)	1.420	1.311
Contas a receber de acordo (b)	18.857	25.015
	20.277	26.326
Circulante	5.610	8.319
Não circulante	14.667	18.007

- (a) A Companhia contratou arrendamento de propriedade comercial para sua carteira de propriedades para investimento. Esse arrendamento, não cancelável, apresenta prazo remanescente com duração de aproximadamente de 10 anos;
- (b) Decorrente de saldo de acordo judicial realizado com o locatário devido à inadimplência do período de março de 2018 a fevereiro de 2019. Em 25 de setembro de 2020 em vistas ao encerramento do processo, foi efetuado o acordo para ressarcimento do aluguel referente ao período acima e ainda o recebimento de indenização no montante total de R\$36.266 (R\$26.811 indenização e R\$9.455 aluguel), dos quais já foram recebidos, R\$11.251 em 2020, R\$ 6.158 em 2021 e saldo de R\$18.857 a receber em 54 parcelas de R\$349. As parcelas serão corrigidos mensalmente, até a data de seu efetivo pagamento, pela variação do IPCA divulgado pelo IBGE.

A Companhia não possui parcelas em atraso dos aluguéis descritos acima, sendo assim não existe a necessidade provisão para devedores duvidosos.

O arrendamento contempla uma cláusula para possibilitar a revisão dos valores dos aluguéis, de acordo com as condições de mercado. Os aluguéis mínimos futuros a receber, não contabilizados de acordo com os arrendamentos mercantil operacional não cancelável em 31 de dezembro de 2021, são os seguintes:

	Consolidado	
	2021	2020
Dentro de um ano	8.520	7.872
Após um ano, mas menos de cinco anos	34.080	31.488
Mais de cinco anos	39.050	43.952
	81.650	83.312

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

7. Estoque de Imóveis a comercializar

	Consolidado	
	2021	2020
Terreno	146.267	146.267
Custos incorporados aos terrenos	3.017	3.017
Serviços prestados	2.098	2.098
Outros custos	4.660	4.660
(-) Provisão para perda de estoque	(2.942)	(7.442)
	153.100	148.600
Logbras Hortolândia	59.700	55.900
Logbras Itatiba	93.400	92.700
	153.100	148.600

Sua movimentação pode ser assim apresentada:

Movimentação dos estoques	Consolidado	
	2021	2020
Saldo inicial em 1º de janeiro	148.600	149.900
Adições	-	364
Reversão / (provisão) para perda de estoque	4.500	(1.664)
Saldo em 31 de dezembro	153.100	148.600

8. Propriedades para investimento

	Consolidado	
	2021	2020
Terreno	44.193	44.193
Imóveis para investimentos	62.933	62.933
Ajuste a valor justo	30.574	30.774
	137.700	137.900
Logbras Cabreúva	11.700	12.100
Logbras Embu	126.000	125.800
	137.700	137.900

Sua movimentação pode ser assim apresentada:

Movimentação das propriedades para investimento	Consolidado	
	2021	2020
Saldo inicial em 1º de janeiro	137.900	444.900
Venda de participação societária (a)	-	(199.300)
Baixas (b)	-	(105.735)
Outras movimentações	-	(98)
Ajuste valor justo	(200)	(1.867)
Saldo em 31 de dezembro	137.700	137.900

- (a) Em 30 de novembro de 2020, a Companhia, alienou sua participação na Logbras Salvador, para a Empresa Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística (Vide maiores informações na Nota 9.1);
- (b) Conforme mencionado na Nota nº 1, em decorrência da inadimplência no pagamento das parcelas no Empréstimo captado, em 16 de julho de 2020, a Companhia transacionou de maneira irrevogável, a transferência do imóvel para a Hire Log I única e especial hipoteca ao cedente Banco do Brasil.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

8. Propriedades para investimento--Continuação

Descrição	R\$
Valor atribuído à venda do imóvel (acordo)	66.001
Baixa do custo do imóvel	(105.735)
Resultado líquido na baixa do imóvel	(39.734)

Para mensuração do valor justo das propriedades para investimentos, conforme os laudos de avaliação elaborado pelo avaliador independente – Colliers Internacional do Brasil, foram utilizados os seguintes dados principais:

Logbras Cabreúva

Técnica de valorização	Dados significativos não observáveis	2021	2020
		Dados	Dados
Método comparativo direto	Área do terreno	101.954,10 m ²	101.954,10 m ²
	Valor unitário de Venda	R\$ 115,18/m ²	R\$ 118,64/m ²
Valor justo	(Em números redondos)	R\$ 11.700	R\$ 12.100

Logbras Embu

Técnica de valorização	Dados significativos não observáveis	2021	2020
		Terreno de expansão	Terreno de expansão
Método comparativo direto	Área total	36.766,75 m ²	36.766,75 m ²
	Valor unitário de Venda	R\$ 844,23/m ²	R\$ 834,03/m ²
Valor justo - Terreno de expansão	(Em números redondos)	R\$ 31.000	R\$ 30.700

Técnica de valorização	Dados significativos não observáveis	2021	2020
		Galpão	Galpão
Método de fluxo de caixa descontado	Valor do aluguel mensal atualizado	R\$ 710	R\$ 656
	Área de locação	14.589,15m ²	14.589,15m ²
	Comissão de venda	2,00%	2,00%
	Prazo locatício	180 meses	180 meses
	Taxa de desconto	8,75%	8,50%
Valor justo - Galpão		R\$ 95.000	R\$ 95.100
Valor justo – Total		R\$ 126.000	R\$ 125.800

Conforme mencionado nas Notas nº 3b) e 3f), as propriedades para investimento são mensuradas ao valor justo.

O valor do terreno para expansão é avaliado anualmente pelo método comparativo direto. A avaliação é efetuada através de laudos específicos preparados por especialistas do setor imobiliário - Colliers Internacional do Brasil e que levam em conta o valor de venda de mercado, deduzidos de custos de vendas.

O valor do Imóvel em locação é avaliado anualmente pelo método do fluxo de caixa descontado e o valor justo é estimado utilizando as premissas referentes aos benefícios e passivos da titularidade em relação à vida dos ativos, incluindo valor de saída ou final. Este método envolve a projeção de uma série de fluxos de caixa sobre participação em bens imóveis. Para essa série de fluxos de caixa descontado é aplicada uma taxa de desconto derivada do mercado para constituir o valor presente do fluxo de receita associado com o ativo. A taxa final é normalmente apurada separadamente e difere da taxa de desconto.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

8. Propriedades para investimento--Continuação

A duração do fluxo de caixa e a época específica de fluxos de entrada e saída são determinadas por eventos tais como revisões de aluguel, renovação de arrendamento e correspondente relocação, readequação ou reforma. A adequada duração é geralmente determinada pelo comportamento de mercado, característico da classe de imóveis. O fluxo de caixa do período é geralmente estimado como lucro bruto menos custos de vacância, despesas não recuperáveis, perdas no recebimento, incentivos de arrendamento, custo de manutenção, custos de agenciamento e comissão e outras despesas operacionais e administrativas. A série de lucro operacional líquido periódico juntamente com uma estimativa do valor final previsto ao final do período de projeção são então descontadas.

Aumentos (reduções) significativos no valor do aluguel estimado, taxa de vacância de longo prazo, taxa de desconto (taxa de capitalização) e crescimento de aluguel por ano isoladamente resultariam em um valor justo significativamente mais alto (mais baixo) das propriedades.

Geralmente, uma mudança na premissa feita para o valor de aluguel estimado traz consigo:

- Uma mudança semelhante no crescimento do aluguel por ano e na taxa de desconto (e taxa final); e
- Uma mudança oposta na taxa de vacância de longo prazo.

9. Investimentos

9.1. Baixa de investimento

Em 30 de novembro de 2020 a Companhia vendeu a totalidade de suas ações da Logbras Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A a valor de mercado, correspondendo a 70% de sua participação.

O efeito desta transação encontra-se demonstrado a seguir:

Descrição	R\$
Valor de venda	206.000
(-) Despesas excluídas (a)	(146.662)
Total – Valor da venda líquida	59.338
% Participação da Logbras Participações na venda	70%
Valor da participação da Logbras Participações na venda	41.537
(+) Receitas de aluguel recebidas até a data da negociação	1.447
(+) Opção de compra de debentures	2.022
(-) Custo líquido do investimento	(12.647)
Resultado da transação	32.359

(a) Correspondem a débitos, multas, parcelamentos ou saldos em aberto da Companhia na presente data.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

9. Investimentos--Continuação

9.2. Composição e movimentação

Investimentos	% - Participação	Investimento		Resultado com equivalência patrimonial	
		2021	2020	2021	2020
Logbras Salvador Empr. Imob. S.A.	70%	-	-	-	(15.339)
Logbras Embu Empr. Imob. S.A.	70%	42.939	44.679	(3.136)	688
Logbras Hortolândia Empr. Imob. S.A.	70%	45.639	42.251	2.201	(813)
Logbras Cabreúva Empr. Imob. S.A.	70%	14.150	14.183	(247)	(15.261)
Logbras Itatiba Empr. Imob. S.A.	100%	35.837	34.453	384	(1.267)
Saint Michel Empr. Imob. S.A.	36,12%	1.222	(3.377)	(168)	60
Total		139.787	132.189	(966)	(31.932)
Provisão para perda com investimentos		-	3.377		
Investimentos		139.787	135.566		

Movimentação dos investimentos - Controladora

	Logbras Salvador	Logbras Embu	Logbras Hortolândia (ii)	Logbras Cabreúva	Logbras Itatiba	Saint Michel (i)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	16.095	44.154	43.064	29.444	34.720	(3.437)	164.040
(-) Dividendos	-	(163)	-	-	-	-	(163)
(+) Equivalência patrimonial	(15.339)	688	(813)	(15.261)	(1.267)	60	(31.932)
(+) Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-	1.000	-	1.000
(-) Cancelamento de dividendos	11.891	-	-	-	-	-	11.891
(-) Cessão das quotas	(12.647)	-	-	-	-	-	(12.647)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	-	44.679	42.251	14.183	34.453	(3.377)	132.189
(+) Equivalência patrimonial	-	(3.136)	2.201	(247)	384	(168)	(966)
(+) Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-	1.000	-	1.000
(+) Integralização de capital social	-	1.396	1.187	-	-	-	2.583
(+) Cancelamento de dividendos	-	-	-	214	-	4.767	4.981
Saldos em 31 de dezembro de 2021	-	42.939	45.639	14.150	35.837	1.222	139.787

Movimentação dos investimentos - Consolidado

Provisão para perdas com investimentos	Saint Michel (i)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	(3.437)
(+) Equivalência patrimonial	60
Saldos em 31 de dezembro de 2020	(3.377)
(+) Equivalência patrimonial	(168)
(+) Cancelamento de dividendos	4.767
Saldos em 31 de dezembro de 2021	1.222

- (i) A Saint Michel é controlada em conjunto (não consolidada) e apresentada como investimento nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia;
- (ii) A Companhia possui capital a integralizar de forma desproporcional a sua participação na investida Logbras Hortolândia no valor de R\$ 9.345. Em 2021 foi utilizado o saldo a pagar com a parte relacionada para integralização do capital social no montante de R\$ 1.186, passando o capital a integralizar de R\$ 10.531 para R\$ 9.345.

9.3. Comentários adicionais

As demonstrações financeiras das controladas foram revisadas pelos mesmos auditores externos da Companhia.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

9. Investimentos--Continuação

9.4. Dividendos a receber

	Controladora		Consolidado
	2021	2020	2020
Logbras Hortolândia Empr. Imobiliários S.A.	287	287	-
Logbras Embu Empr. Imobiliários S.A.	-	3.354	-
Logbras Cabreúva Empr. Imobiliários S.A.	-	215	-
Saint Michel 37 Empr. Imobiliários S.A.	-	4.767	4.767
	287	8.623	4.767

Movimentação dos dividendos a receber

	Controladora
Saldo em 31 de dezembro de 2020	8.623
(-) Cancelamento de dividendos	(4.982)
(-) Recebimento de dividendos	(3.354)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	287

Refere-se aos dividendos mínimos obrigatórios e que foram substancialmente propostos mediante aos lucros apurados, por meio do ajuste a valor justo dos imóveis registrados nas investidas. A expectativa da Companhia é que esses dividendos sejam devidamente recebidos no momento em que houver caixa disponível nas respectivas investidas.

10. Partes relacionadas

São efetuadas transações entre as Empresas do Grupo Logbras de acordo com características próprias acordadas entre as partes as quais podem ser diferentes das condições usuais de mercado.

10.1. Obrigações por compra de terreno

	Consolidado	
	2021	2020
Property Brasil S.A.	58.900	58.900
Passivo não circulante	58.900	58.900

Referem-se aos valores a pagar pela aquisição de terrenos (Logbras Itatiba) junto à subsidiária da ex-acionista indireta Property Brasil S.A., o qual será liquidado por meio de dação em pagamento de 11% dos galpões a serem construídos, nos respectivos terrenos.

O prazo de entrega inicia-se quando da aprovação do projeto para construção da seguinte forma: em até 04 anos (30%), em até 07 anos (30%) e em até 09 anos (40%), caso não sejam entregues em até 09 anos após a aprovação de construção o saldo devedor poderá ser exigido pela vendedora com correção pelo INCC/ FGV da data da aprovação da construção.

Aditamento à escritura de Novação, confissão de dívida e promessa de dação

Em 09 de setembro de 2015 foi firmado o Aditamento à escritura de novação, confissão de dívida e promessa de dação em pagamento, onde as partes acordaram entre si, alterar determinadas condições da negociação.

No que se refere à promessa de dação em pagamento, as Partes acordaram

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

10. Partes relacionadas--Continuação

10.1. Obrigações por compra de terreno--Continuação

Aditamento à escritura de Novação, confissão de dívida e promessa de dação--Continuação

em alterar o percentual correspondente à área que a Credora receberá em dação em pagamento para 12% e alterar o prazo de entrega, sendo que o percentual devido à Credora será a ela atribuído no prazo de 60 dias contados da averbação da construção e registro da instituição e especificação parcial do condomínio, correspondente a cada fase, procedimento esse que deverá ser concluído dentro de 180 dias contados da data de expedição do Habite-se de cada uma das fases do Empreendimento.

10.2. Outras operações com partes relacionadas

	Controladora	
	2021	2020
Logbras Hortolândia Empr. Imobiliários S.A.	-	1.186
Logbras Cabreúva Empr. Imobiliários S.A..	5.623	5.623
	5.623	6.809
Ativo circulante	2.108	3.294
Ativo não circulante	3.515	3.515

A ex-acionista TRX Holding Investimentos Imobiliários S.A. prestou serviços de gerenciamento da obra para as controladas da Companhia e serviços de gestão para a Companhia. Em 2019 a TRX Holding Investimentos Imobiliários S.A. cedeu os créditos para à Companhia Logbras Participações, em contrapartida do saldo que a TRX tinha a integralizar neste Companhia.

10.3. Remuneração da diretoria

O estatuto social da Companhia prevê remuneração para a sua Diretoria os quais são rateados entre as empresas do Grupo Logbras.

11. Cédula de crédito imobiliário

Descrição	Encargos	Consolidado	
		2021	2020
Cédula de Crédito Imobiliário – CCI	6,15% a.a.	64.681	62.902
Custos de captação		(3.275)	(3.817)
		61.406	59.085
Circulante		7.356	6.491
Não circulante		54.050	52.594
Total		61.406	59.085

Em 15 de setembro de 2016, a Logbras Embu emitiu uma única Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) do tipo fracionária, no valor de R\$ 103.500, sem garantia real imobiliária e sob a forma escritural, correspondendo a 100% dos direitos creditórios decorrentes do contrato de locação atípica firmado em 23 de janeiro de 2013 pelo prazo de 180 meses a partir de agosto de 2016. A CCI será paga mensalmente no valor de R\$ 575, com reajuste anual pela variação do IPCA/ IBGE. Na mesma data da emissão da CCI, a Logbras Embu firmou um contrato de cessão com a TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários (TRX Securitizadora - parte relacionada),

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

11. Cédula de crédito imobiliário--Continuação

tendo como objeto a cessão da totalidade da cédula de crédito imobiliário representados pela CCI para vinculá-los a operação de securitização. A cessão foi de R\$ 68.373 (R\$ 62.717 líquido dos custos de transação), por consequência do contrato de cessão, foi assinado o termo de securitização entre a TRX Securitizadora e o agente fiduciário, visando vincular os créditos imobiliários representados pela CCI aos Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) da 13ª série da 1ª emissão da TRX Securitizadora em regime fiduciário. Como garantia da adimplência do CCI, a Companhia possui uma conta de aplicação financeira vinculada (Nota nº 5), na qual retém aproximadamente dois meses de locação para suprir eventuais atrasos ou não recebimento dos aluguéis.

A seguir, as principais características do CRI:

§ **Data de emissão:** 15 de setembro de 2016;

§ **Quantidade:** 68.308;

§ **Valor:** nominal unitário: R\$ 1;

§ **Forma de pagamento:** mensal, sendo o primeiro pagamento em 18 de outubro de 2016 e último pagamento em 14 de outubro de 2031 (180 meses);

§ **Encargos:** juros de 6,15% ao ano e atualização monetária anual com base na variação acumulada do IPCA/IBGE;

§ **Garantia:** alienação fiduciária do imóvel adquirido pela Logbras Embu.

O prazo de amortização das Cédulas de crédito imobiliário está demonstrado a seguir:

Período	2021	2020
Até 12/2021	-	6.491
Até 12/2022	7.356	5.443
Até 12/2023	6.261	4.469
Até 12/2024	5.230	3.564
Após 01/2025	42.559	39.118
Total	61.406	59.085

Nos contratos não estão previstas cláusulas de vencimento antecipado ("covenants") atreladas com índices financeiros da Logbras Embu.

12. Provisão para contingências

A Companhia, no curso normal de suas atividades, está sujeita a processos judiciais de natureza tributária, administrativa e cível. A Administração, apoiada na opinião de seus assessores legais avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não de constituição de provisão para demandas judiciais.

Perda possível

A Companhia possuía um único processo civil classificados como perda possível pelos assessores jurídicos cujo valor requerido na ação em 31 de dezembro de 2020 totaliza R\$ 35.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

13. Patrimônio líquido

Capital social

O capital social subscrito em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 149.437 (em 2020 - R\$ 200.000), composto por 149.437.137 (em 2020 - 200.000.000) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Acionista	%	2021	2020
		R\$	R\$
Fundo de Investimento - FI-FGTS	45%	67.247	90.000
Maori Holding S.A.	55%	82.190	110.000
	100	149.437	200.000

Em 08 de janeiro de 2021, por intermédio de AGE realizada, aprovou-se a redução do capital da Companhia em R\$ 13.614, com cancelamento proporcional de 13.614.298 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, passando o capital da Companhia de R\$ 200.000 para R\$ 186.386, dividido em 186.385.702 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 28 de junho de 2021, por intermédio de AGE realizada, aprovou-se a redução do capital social da Companhia no montante de R\$ 36.949 sendo, R\$ 33.593 mediante a absorção do saldo de prejuízos acumulados, com cancelamento proporcional de 33.594.960 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal e, R\$ 3.356 com restituição aos acionistas, com cancelamento proporcional de 3.353.605 ações extraordinárias, nominativas e sem valor nominal, passando o capital social da Companhia de R\$ 186.386, dividido em 186.385.702 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, para R\$ 149.437, dividido em 149.437.137 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Reserva legal

Constituída a alíquota de 5% sobre o lucro líquido do exercício, até atingir o montante de 20% do capital social, de acordo com a Lei das Sociedades Anônimas.

Reserva de lucros

O saldo das reservas de lucros não poderá ultrapassar o capital social. Atingindo esse limite, a Assembleia deliberará sobre aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou na distribuição de dividendos.

Reserva de lucros a realizar

Conforme previsto no artigo 202 da lei nº 6.404/76, no exercício em que o montante do dividendo mínimo obrigatório, for superior a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar. O lucro líquido realizado no período é representado pela parcela que exceder a soma de (i) resultado líquido positivo de equivalência patrimonial, (ii) ganho com valor justo das propriedades para investimento, e (iii) ajuste a valor justo dos instrumentos financeiros, sendo que esses ajustes estão líquidos dos impostos.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

13. Patrimônio líquido--Continuação

Destinação dos lucros

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo em suas demonstrações contábeis no final do exercício social, com base em seu Estatuto Social.

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, é garantido aos acionistas dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404/76. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório só é provisionado na data em que é aprovado pelos acionistas, em Assembleia Geral.

	Consolidado	
	2021	2020
Dividendos a pagar	123	1.653
	123	1.653

14. Imposto de renda e contribuição social

a) Conciliação da taxa efetiva

A conciliação entre a despesa tributária e o resultado da multiplicação do lucro contábil pela alíquota fiscal cobrada de IR e CS nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 está descrita a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Prejuízo antes das provisões tributárias	(794)	(1.910)	(1.173)	(8.680)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	966	31.932	168	15.279
(+) Adições (1)	-	-	1.242	9.116
(-) Exclusões (2)	-	(70)	-	(5.924)
(-) Compensação de prejuízos	(52)	(9.008)	(52)	(9.008)
Diferença da base pela tributação pelo regime de cálculo pelo lucro presumido	-	-	-	20.160
Lucro real	120	20.944	185	20.943
Alíquota fiscal	34%	34%	34%	34%
(=) Imposto de renda e contribuição social pela alíquota fiscal (deduzido do efeito do adicional do imposto de renda) – corrente	29	7.121	44	7.121
Imposto de renda e contribuição social – empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	44	98
	29	7.121	88	7.219

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

14. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

b) Impostos diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda e a base negativa de contribuição social e sobre as diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos, bem como sobre a aplicação dos pronunciamentos contábeis. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social:

Origem do imposto diferido	2021	2020
Valor justo de propriedades para investimento	34.531	34.331

Descrição	2021	2020
Imposto de Renda Pessoa Jurídica	8.633	8.582
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	3.107	3.090
	11.740	11.672

Considerando o atual contexto das operações da Companhia que se constitui substancialmente na participação em outras sociedades e o atual regime de tributação, não foram constituídos créditos tributários sobre a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativas da contribuição social, assim como sobre o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável. Adicionalmente, vale mencionar que as controladas também não constituíram imposto diferido ativo sobre prejuízos fiscais, devido à atual estrutura de negócios das empresas, a qual prevê futuramente a alteração do regime de tributação para o lucro presumido.

15. Receita operacional líquida

	Consolidado	
	2021	2020
Receita bruta de aluguéis	8.167	7.754
Recuperação de receita de aluguéis – Acordo	-	9.416
Impostos sobre receitas	(762)	(3)
	7.405	17.167

16. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Despesas de manutenção predial	-	-	(1.449)	(917)
Serviços técnicos	(105)	(2.159)	(800)	(2.983)
Anúncios, publicações, propaganda e publicidade	(163)	-	(483)	-
Assistência jurídica	(64)	-	(437)	(1.303)
Salários e encargos	-	-	(398)	(364)
IPTU e taxas	(7)	(98)	(348)	(681)
Material e serviços de informática	(1)	-	(37)	(20)
Viagens e estadias	-	-	(1)	(1)
Outras receitas/despesas	(28)	(75)	106	(121)
	(368)	(2.332)	(3.847)	(6.390)

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

17. Receitas e despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Rendimentos de aplicação financeira	542	35	1.130	128
Outros	3	6	682	141
Total das receitas financeiras	545	41	1.812	269
Juros sobre cédula de crédito imobiliário	-	-	(10.313)	(6.614)
Juros, atualizações monetárias e multas	(1)	(40)	(222)	(12.557)
Impostos sobre operações financeiras	(4)	-	(4)	-
Juros sobre mútuo	-	(4)	-	-
Outros	-	(2)	(136)	(425)
Total das despesas financeiras	(5)	(46)	(10.675)	(19.596)
Resultado financeiros líquido	540	(5)	(8.863)	(19.327)

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 são descritos a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Ativo - custo amortizado				
Caixa e equivalentes de caixa	5.884	22.254	19.302	35.210
Títulos e valores mobiliários	-	-	798	909
Contas a receber	-	-	20.277	26.326
Contas a receber - partes relacionadas	5.623	6.809	-	-
Dividendos a receber	287	8.623	-	4.767
	11.794	37.686	40.377	67.212
Passivo - custo amortizado				
Fornecedores	18	17	30	20
Cédula de crédito imobiliário	-	-	61.406	59.085
Dividendos a pagar	-	-	123	1.653
Obrigações com compra de terreno	-	-	58.900	58.900
	18	17	120.459	119.658

Custo amortizado

Os instrumentos financeiros incluídos nesse grupo são saldos provenientes de transações comuns como, contas a receber e contas a pagar com partes relacionadas, fornecedores, financiamentos, aplicações financeiras e caixa e bancos mantido pela Companhia. Todos estão registrados pelos seus valores nominais acrescidos, quando aplicável, de encargos e taxas de juros contratuais, cuja apropriação das despesas e receitas é reconhecida ao resultado do período.

Risco de crédito

É a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com suas contrapartes nos negócios realizados, que as levam a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia. A gestão desse risco é considerada desde a estruturação da operação de "Built-to-suit", pela análise de crédito da contraparte locatária do imóvel. Adicionalmente, quando aplicável, os instrumentos de formalização de contratos poderão fazer jus a garantias específicas, tais como: avais, coobrigações, hipotecas, fianças bancárias, entre outras, aderentes ao negócio. Quanto ao risco de crédito associado às aplicações financeiras e equivalentes de caixa, a Companhia somente realiza operações em instituições com baixo risco avaliadas por agências independentes de classificação.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

Risco de liquidez

A responsabilidade final pelo gerenciamento do risco de liquidez é da Administração, que elaborou um modelo apropriado de gestão de risco de liquidez para o gerenciamento das necessidades de captação e gestão de liquidez no curto, médio e longo prazos. A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, por meio do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Risco operacional

É o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia.

O objetivo da Companhia é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Companhia e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à alta administração dentro de cada unidade de negócio. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de padrões gerais da Companhia para a administração de riscos operacionais nas seguintes áreas:

- Exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações;
- Exigências para a reconciliação e monitoramento de operações;
- Cumprimento com exigências regulatórias e legais;
- Documentação de controles e procedimentos;
- Exigências para a avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados;
- Exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas;
- Desenvolvimento de planos de contingência;
- Treinamento e desenvolvimento profissional;
- Padrões éticos e comerciais.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

Análise de sensibilidade

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (IPCA) e variação de taxa de juros (CDI e TR). Com base em projeções de índices para 2022 divulgadas no mercado, a Companhia considerou essas informações para o cenário provável.

Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os ativos e passivos líquidos, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador		Queda	Queda	Cenário	Aumento	Aumento
		de 50%	de 25%	Provável	de 25%	de 50%
CDI		5,88%	8,81%	11,75%	14,69%	17,63%
IPCA		2,58%	3,86%	5,15%	6,44%	7,73%
IGPM		3,27%	4,91%	6,54%	8,18%	9,81%
TR		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Saldo líquido					
	31/12/2021					
Ativos e passivos líquidos		Queda	Queda	Cenário	Aumento	Aumento
		de 50%	de 25%	provável	de 25%	de 50%
CDI	20.092	1.180	1.771	2.361	2.951	3.541
IPCA	(59.986)	(1.545)	(2.317)	(3.089)	(3.862)	(4.634)
IGPM	-	-	-	-	-	-
TR	-	-	-	-	-	-
Total	(39.893)	(363)	(546)	(728)	(911)	(1.093)
						Sem
Saldos nas demonstrações financeiras consolidadas		CDI	IPCA	IGPM	TR	indexador
Caixa e bancos	8	-	-	-	-	8
Aplicações financeiras	19.294	19.294	-	-	-	-
Títulos e valores mobiliários	798	798	-	-	-	-
Aluguéis a receber	1.420	-	1.420	-	-	-
Total dos ativos com riscos financeiros	21.520	20.092	1.420	-	-	8
Fornecedores	(30)	-	-	-	-	(30)
Cédula de crédito imobiliário	(61.406)	-	(61.406)	-	-	-
Terrenos a pagar	(58.900)	-	-	-	-	(58.900)
Dividendos a pagar	(123)	-	-	-	-	(123)
Total dos passivos com riscos financeiros	(120.459)	-	(61.406)	-	-	(59.053)
Total dos ativos e passivos líquidos com riscos financeiros	(98.939)	20.092	(59.986)	-	-	(59.045)

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado informados em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com *inputs* observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia.

Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- **Nível 1** – preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- **Nível 2** – preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis;
- **Nível 3** – instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da Companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

	Nível da hierarquia	2021	2020
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Equivalentes de caixa (aplicação financeira)	2 (a)	19.294	35.208
Títulos e valores mobiliários	2 (a)	798	909

- (a) Valor justo através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes em mercados não ativos.

Demonstrativo de cálculo a valor presente dos aluguéis a receber versus CCI

As cédulas de crédito imobiliário são títulos colocados no mercado com o objetivo de captar recursos que viabilizem a aquisição de recebíveis ou, a quitação dos empréstimos-ponte captados para a aquisição dos terrenos e construção dos empreendimentos que darão origem aos recebíveis. As condições estabelecidas para resgates dos títulos são definidas em virtude das taxas, dos indexadores, dos prazos e do fluxo de amortizações dos recebíveis que lhes dão lastro, gerando compatibilidade entre ativos e passivos. A captação das cédulas de crédito imobiliário não se concretizará se não existirem oportunidades de aquisição ou geração de recebíveis em condições adequadas à garantia dos recursos captados.

Cédula de crédito imobiliário 31/12/2021	Aluguéis a receber					Taxa contratual - CCI		Valor presente		
	Prazo de recebimento			Parcelas	Valor	Saldo	Valor			
Projeto	Início	Término	Vencimento	a receber	da parcela	a receber	Anual	Mensal		
Logbras Embu	64.680	18/10/16	14/10/31	Mensal	115	710	81.650	6,1533%	0,4989%	62.018
Custos de transação	(3.274)									
Total	61.406						81.650			62.018

Operações com instrumentos derivativos

A Companhia não efetuou operações em caráter especulativo, seja em derivativos, ou em quaisquer outros ativos de risco. Em 31 de dezembro de 2021, não existiam saldos ativos ou passivos protegidos por instrumentos derivativos.