



**Logbras Hortolândia
Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2021

com Relatório dos Auditores Independentes

Logbras Hortolândia Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras

Balancos patrimoniais.....	6
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações do resultado abrangente	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	10
Demonstrações dos fluxos de caixa	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	12

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e acionistas da

Logbras Hortolândia Empreendimentos Imobiliários S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Logbras Hortolândia Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial 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 Hortolândia Empreendimentos Imobiliários 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, aplicáveis às pequenas e médias empresas (Resolução CFC nº 1.255/09, NBC TG 1000 (R1)).

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 a continuidade operacional

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1, a Companhia avalia a possibilidade de desinvestimento do estoque de imóvel a comercializar ou desenvolvimento de parcerias para a elaboração de “Buit-to-suit”, não havendo qualquer proposta firme ou projeto em andamento até a data de emissão das demonstrações financeiras. Essa situação, indica a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa sobre sua continuidade operacional. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

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 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, 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 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 de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às pequenas e médias empresas (Resolução CFC nº 1.255/09, NBC TG 1000 (R1)) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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, 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;
- 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;
- 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. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências 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 Hortolândia Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

ATIVO

	Notas	2021	2020
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.970	3.660
Impostos a recuperar	-	8	65
Outros ativos	-	3	3
Total do ativo circulante		2.981	3.728
Ativo não circulante			
Contas a receber de partes relacionadas	6.a	6.941	6.941
Estoque de imóvel a comercializar	5	59.700	55.900
Total do ativo não circulante		66.641	62.841
Total do ativo		69.622	66.569

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Logbras Hortolândia Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	2021	2020
Passivo circulante			
Fornecedores	-	-	1
Contas a pagar com partes relacionadas	6.b	-	1.186
Obrigações tributárias	-	8	99
Total do passivo circulante		8	1.286
Passivo não circulante			
Dividendos a pagar	-	410	410
Total do passivo não circulante		410	410
Patrimônio líquido			
Capital social	7	73.180	71.994
Prejuízos acumulados	-	(3.976)	(7.121)
Total do patrimônio líquido		69.204	64.873
Total do passivo e patrimônio líquido		69.622	66.569

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Logbras Hortolândia Empreendimentos Imobiliários 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)

	<u>Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Despesas operacionais			
Reversão de provisão / (provisão) para perda de estoque	5	3.800	(678)
Despesas administrativas	8	(755)	(493)
Resultado antes do resultado financeiro e impostos		3.045	(1.171)
Despesas financeiras	9	(1)	(66)
Receitas financeiras	9	131	83
		130	17
Resultado antes dos impostos		3.175	(1.154)
Imposto de renda e contribuição social - Corrente	-	(30)	(98)
Imposto de renda e contribuição social - Diferido	-	-	91
Lucro líquido / (prejuízo) do exercício		3.145	(1.161)
Lucro líquido / (prejuízo) do exercício por ação (R\$)		0,043	(0,016)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Logbras Hortolândia Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

(Em milhares de Reais)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lucro líquido / (prejuízo) do exercício	3.145	(1.161)
Outros componentes do resultado abrangente	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	<u>3.145</u>	<u>(1.161)</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Logbras Hortolândia Empreendimentos Imobiliários 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			Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
	Capital social subscrito	Capital a integralizar	Total Capital Social		
Saldos em 31 de dezembro de 2019	82.525	(10.531)	71.994	(5.960)	66.034
Prejuízo do exercício	-	-	-	(1.161)	(1.161)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	82.525	(10.531)	71.994	(7.121)	64.873
Integralização de capital social	7	1.186	1.186	-	1.186
Lucro líquido do exercício	-	-	-	3.145	3.145
Saldos em 31 de dezembro de 2021	82.525	(9.345)	73.180	(3.976)	69.204

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Logbras Hortolândia Empreendimentos Imobiliários 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)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado antes dos Impostos	3.175	(1.154)
Ajustes para conciliar o resultado a caixa líquido utilizado nas atividades operacionais		
(Reversão de provisão) / provisão para perda de estoque	(3.800)	678
Imposto de renda e contribuição social - Diferidos	-	91
(Aumento)/ redução de ativos		
Impostos a recuperar	57	93
Outros ativos	-	10
Estoque de imóvel a comercializar	-	(278)
Redução de passivos		
Fornecedores	(1)	(124)
Obrigações tributárias	(91)	(2)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(30)	(98)
Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(690)	(784)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Contas a receber de partes relacionadas	-	4.368
Fluxo de caixa líquido originado das atividades de financiamento	-	4.368
Aumento / (redução) líquido no caixa e equivalentes de caixa	(690)	3.584
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.660	76
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	2.970	3.660
Aumento / (redução) líquido no caixa e equivalentes de caixa	(690)	3.584

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Logbras Hortolândia Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

A Logbras Hortolândia Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia” ou “Logbras Hortolândia”) foi constituída em 20 de setembro de 2011 e tem como atividade predominante o desenvolvimento, a comercialização e a exploração de empreendimentos imobiliários próprios, podendo participar de outras sociedades como acionista ou quotista. A sede social da Companhia está localizada em São Paulo/SP.

A Companhia 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 estão sendo colocados a venda e foram registrados como estoque. O período de ausência de receita será custeado pelos recursos existentes em caixa e apoio financeiro de partes relacionadas.

1.1. 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

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (Lei nº 11.604/76), incluindo as alterações promovidas pela Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, de acordo com a NBC TG 1000, aprovada pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, através das Resoluções números 1.255/09, 1.285/10 e 1.319/10. Estes pronunciamentos foram emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), através do CPC PME – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas.

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

Logbras Hortolândia Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

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

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

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

3. Principais práticas contábeis

a) Uso de estimativas

As demonstrações financeiras são elaboradas com base em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras são baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. 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.

A liquidação das transações envolvendo estas estimativas poderá resultar valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras 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:

- **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.

Logbras Hortolândia Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

a) Uso de estimativas--Continuação

- **Tributos**

A Companhia está sujeita 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, seu desempenho pode ser adversamente afetado, independente do respectivo resultado final.

A Companhia é periodicamente fiscalizada por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que estas autoridades não autuarão a Companhia, 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.

b) Apuração do resultado

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 as quais estão registradas pelo regime de competência.

c) 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.

Logbras Hortolândia Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

d) 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.

A Companhia decidiu classificar o terreno adquirido em Hortolândia como imóvel a comercializar por ter a intenção de vender este empreendimento. A Companhia não possui perspectiva de construções neste imóvel em 2022 e nem de uma possível negociação "Built-to-suit". Assim, o saldo foi classificado como "Estoque de imóvel a comercializar" no ativo não circulante.

e) 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.

f) 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 seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui 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.

g) Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem 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 espera 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 Hortolândia Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

h) Provisões para demandas judiciais

Provisão para demandas judiciais são contabilizadas quando as perdas forem avaliadas como prováveis pelos assessores legais da Companhia 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.

i) Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros não derivativos incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, assim como fornecedores e contas a pagar e contratos de mútuo com partes relacionadas.

Instrumentos financeiros não derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, 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 possui 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 mude 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 Hortolândia Empreendimentos Imobiliários 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) 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. 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 reconhece 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 se torna 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 Hortolândia Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

j) Provisão para imposto de renda e contribuição social

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado.

Em 2021 e 2020, a Companhia optou pelo regime de lucro presumido.

Impostos correntes

O imposto de renda e a contribuição social correntes são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é computado sobre o lucro tributável pela alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% (sobre a parcela que exceder R\$ 60 do lucro presumido por trimestre), aplicada sobre a base de 8% das receitas de vendas, enquanto que a contribuição social é computada pela alíquota de 9% sobre a base de 12% das receitas de vendas, reconhecidos pelo regime de competência. As receitas financeiras e demais receitas são tributadas integralmente de acordo com as alíquotas vigentes de IRPJ e CSLL.

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 financeiras.

k) 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).

l) 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 aplicáveis às pequenas e médias empresas (Resolução CFC nº 1.255/09, NBC TG 1000 (R1)).

Logbras Hortolândia Empreendimentos Imobiliários 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) Novas normas, alterações e interpretações de normas

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

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
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

Referidos pronunciamentos ainda não foram incorporados às práticas contábeis aplicáveis às pequenas e médias empresas (NBC TG 1000 (R1)). A Companhia aguarda as referidas alterações para avaliação dos impactos, caso haja.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	2021	2020
Caixa e bancos	1	1
Aplicações financeiras	2.969	3.659
	2.970	3.660

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.

5. Estoque de imóvel a comercializar

	2021	2020
Terreno	53.867	53.867
Custo de legalização de terreno	1.980	1.980
Serviços prestados	1.926	1.926
Outros custos	2.596	2.596
(-) Provisão para perda de estoque	(669)	(4.469)
	59.700	55.900

Sua movimentação pode ser assim apresentada:

Movimentação dos estoques	2021	2020
Saldo inicial em 1º de janeiro	55.900	56.300
Adições	-	278
Provisão para perda de estoque	3.800	(678)
Saldo em 31 de dezembro	59.700	55.900

Logbras Hortolândia Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

5. Estoque de imóvel a comercializar--Continuação

O valor do estoque de imóvel a comercializar é avaliado anualmente para fins de redução ao valor recuperável ("impairment"). 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. Foram utilizados os seguintes dados principais:

Técnica de valorização	Dados significativos não observáveis	2021	2020
		Dados	Dados
Método comparativo direto	Área total	403.344,93 m ²	403.344,93 m ²
	Interferência (estimada)	145.605,80 m ²	145.605,80 m ²
	Área homogeneizada	257.739,13 m²	257.739,13 m²
	Valor unitário de Venda	R\$ 231,72/m ²	R\$ 216,91/m ²
Valor justo	(Em números redondos)	R\$ 59.700	R\$ 55.900

6. 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.

a) Contas a receber de partes relacionadas

Referem-se às operações de empréstimos na forma de mútuos em conta corrente, sem prazo de pagamento e sem a incidência de encargos financeiros.

Ativo	2021	2020
Logbras Cabreúva Empreendimentos Imobiliários S.A.	6.941	6.941
	6.941	6.941

b) Contas a pagar com partes relacionadas

A TRX Holding Investimentos e Participações S.A. (antiga acionista da Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A.) prestou serviços de gerenciamento de compra do terreno e manutenção de possíveis investidores para a Companhia. Em 2019, a TRX Holding Investimentos e Participações S.A., cedeu os créditos para a Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A. em contrapartida do saldo que a TRX tinha a integralizar na Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A.

Passivo	2020
Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A.	1.186
	1.186

Em 2021 o saldo a pagar foi utilizado para integralização do capital social.

c) Remuneração da diretoria

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

Logbras Hortolândia Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

7. Patrimônio líquido

Capital social

O capital social subscrito em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é de R\$ 82.525, composto por 82.525.424 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Acionista	%	R\$
Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A.	70	57.767
Fundo de Investimento em Participações Brasil Desenvolvimento de Parques Logísticos Multiestratégia	30	24.758
	100	82.525

Em 20 de outubro de 2014, por meio da Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado aumento de capital de R\$ 14.903, com a emissão de 14.903.072 novas ações ordinárias ao valor nominal de R\$ 1,00 (expresso em reais) cada uma. Desse aumento de capital há o montante de R\$ 9.345 registrado na rubrica de “Capital a integralizar” em 31 de dezembro de 2021 e que será futuramente integralizado pelos acionistas. Em 2021 foi utilizado o saldo a pagar com a parte relacionada para integralização do capital social no montante de R\$ 1.186.

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.

Destinação dos lucros

Conforme Estatuto Social, o lucro líquido terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral, depois de feita a dedução de 5% para a constituição da reserva legal, até o limite fixado em lei.

8. Despesas administrativas

	2021	2020
Serviços técnicos	(317)	(50)
IPTU	(233)	(227)
Conservação do imóvel	(58)	-
Publicações	(53)	-
Assistência jurídica	(36)	(7)
Publicidade e propaganda	(33)	-
Impostos e taxas	(2)	(168)
Outras despesas	(23)	(41)
	(755)	(493)

Logbras Hortolândia Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

9. Receitas e despesas financeiras

	2021	2020
Rendimentos de aplicações financeiras	123	8
Variação monetária ativa	8	-
Reembolso de imposto sobre operações financeiras	-	43
Juros sobre mútuo	-	32
Total das receitas financeiras	131	83
Juros e comissões passivas	(1)	(64)
Outras despesas	-	(2)
Total das despesas financeiras	(1)	(66)
Resultado financeiros líquido	130	17

10. 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.

11. 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:

	2021	2020
Ativo - custo amortizado		
Caixa e equivalentes de caixa	2.970	3.660
Contas a receber de partes relacionadas	6.941	6.941
	9.911	10.601
Passivo - custo amortizado		
Fornecedores	-	1
Contas a pagar a partes relacionadas	-	1.186
Dividendos a pagar	410	410
	410	1.597

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, 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.

Logbras Hortolândia Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

11. 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.

Gestão de risco de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade de suas operações, para oferecer retorno aos seus acionistas e garantia às demais partes interessadas, além de manter uma adequada estrutura de capital.

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.