



Logbras Embu Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2021

com Relatório dos Auditores Independentes

Logbras Embu 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.....	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

Aos
Administradores e acionistas da
Logbras Embu Empreendimentos Imobiliários S.A.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **Logbras Embu Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”)**, 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 Embu 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

A Companhia contratou Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”) para captação de recursos utilizados na construção de empreendimento logístico, conforme Notas explicativas nº 1 e nº 9. 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. Adicionalmente, evidenciamos o desequilíbrio financeiro entre os recursos gerados pelo arrendamento contratado e a amortização da CCI, corroendo a capacidade de

Incerteza relevante relacionada a continuidade operacional--Continuação

pagamento no curto prazo, e contingencialmente comprometendo sua capacidade financeira a obrigações futuras. Essa situação indica a existência de incerteza significativa que pode levantar dúvida quanto à capacidade de continuidade operacional da Empresa. 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.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras--Continuação

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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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 Embu 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	6.328	7.521
Títulos e valores mobiliários	5	798	909
Aluguéis a receber	6	1.420	1.311
Impostos a recuperar	-	53	62
Total do ativo circulante		8.599	9.803
Ativo não circulante			
Contas a receber de partes relacionadas	8.a	-	4.540
Propriedades para investimento	7	126.000	125.800
Total do ativo não circulante		126.000	130.340
Total do ativo		134.599	140.143

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

Logbras Embu Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	<u>Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Passivo circulante			
Cédula de crédito imobiliário	9	7.356	6.491
Fornecedores	-	6	-
Obrigações tributárias	-	106	122
Dividendos a pagar	8.c	-	4.791
Total do passivo circulante		<u>7.468</u>	<u>11.404</u>
Passivo não circulante			
Cédula de crédito imobiliário	9	54.050	52.594
Obrigações tributárias	-	-	48
Impostos diferidos	11.b	11.740	11.672
Total do passivo não circulante		<u>65.790</u>	<u>64.314</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	10	50.117	48.721
Reserva de lucros	10	11.224	15.704
Total do patrimônio líquido		<u>61.341</u>	<u>64.425</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>134.599</u>	<u>140.143</u>

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

Logbras Embu Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

(Em milhares de Reais)

	Notas	2021	2020
Receita operacional líquida	12	7.405	7.235
Receitas / (despesas) operacionais			
Despesas administrativas	13	(1.820)	(986)
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	7	200	2.100
Resultado antes do resultado financeiro e impostos		5.785	8.349
Receitas / (despesas) financeiras			
Despesas financeiras	14	(10.461)	(6.826)
Receitas financeiras	14	264	172
		(10.197)	(6.654)
Resultado antes dos impostos		(4.412)	1.695
Imposto de renda e contribuição social - Diferido	11.b	(68)	(714)
Lucro líquido / (prejuízo) do exercício		(4.480)	981
Lucro líquido / (prejuízo) do exercício por ação (R\$)		(0,089)	0,020

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

Logbras Embu 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	(4.480)	981
Outros componentes do resultado abrangente	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	<u>(4.480)</u>	<u>981</u>

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

Logbras Embu 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			Reserva de lucros			Lucros / (prejuízos) acumulados	Total do patrimônio líquido
	Capital social subscrito	Capital a integralizar	Total Capital Social	Reserva legal	Reserva de lucros	Total Reserva de lucros		
Saldos em 31 de dezembro de 2019	50.117	(1.396)	48.721	1.531	13.425	14.956	-	63.677
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	981	981
Constituição de reserva legal	10	-	-	49	-	49	(49)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	10	-	-	-	-	-	(233)	(233)
Constituição de reserva de lucros	10	-	-	-	699	699	(699)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020	50.117	(1.396)	48.721	1.580	14.124	15.704	-	64.425
Integralização de capital social	10	1.396	1.396	-	-	-	-	1.396
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	-	(4.480)	(4.480)
Compensação com reserva de lucros	-	-	-	-	(4.480)	(4.480)	4.480	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	50.117	-	50.117	1.580	9.644	11.224	-	61.341

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

Logbras Embu 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	(4.412)	1.695
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício ao caixa gerado pelas atividades operacionais		
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(200)	(2.100)
Juros sobre cédula de crédito imobiliário	10.313	6.614
(Aumento)/ redução de ativos		
Aluguéis as receber	(109)	(38)
Impostos a recuperar	9	(29)
Outros ativos	-	31
Aumento/ (redução) de passivos		
Fornecedores	6	(96)
Obrigações tributárias	(64)	(66)
Fluxo de caixa líquido originado das atividades operacionais	<u>5.543</u>	<u>6.011</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Títulos e valores mobiliários	111	143
Fluxo de caixa líquido originado das atividades de investimento	<u>111</u>	<u>143</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Pagamentos de principal de cédula de crédito imobiliário	(4.351)	(4.067)
Pagamentos de juros sobre cédula de crédito imobiliário	(3.641)	(3.616)
Contas a receber de partes relacionadas	4.540	5.799
Pagamento de dividendos	(4.791)	-
Integralização de capital social	1.396	-
Contas a pagar de partes relacionadas	-	(8)
Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	<u>(6.847)</u>	<u>(1.892)</u>
Aumento / (redução) líquido no caixa e equivalentes de caixa	<u>(1.193)</u>	<u>4.262</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	7.521	3.259
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	6.328	7.521
Aumento / (redução) líquido no caixa e equivalentes de caixa	<u>(1.193)</u>	<u>4.262</u>

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

Logbras Embu 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 Embu Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia” ou “Logbras Embu”)** foi constituída em 24 de agosto 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 operação da Companhia consiste em desenvolver empreendimentos no sistema *“Built-to-suit”* de acordo com especificações demandadas pelos eventuais clientes. A Companhia 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.

1.1. Descrição do projeto

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, em imóvel localizado em Embu das Artes, SP, um centro de distribuição adaptado à exata necessidade de ocupação do cliente, conforme especificações técnicas do cliente. 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.

A Companhia realizou em 15 de setembro de 2016 operação de securitização com emissão de Cédulas de Recebíveis Imobiliários (CRIs) no montante de R\$68.373, tendo como lastro o contrato de locação, com vigência a partir de agosto de 2016 até julho de 2031. Como garantia para a referida operação foi efetuada a alienação fiduciária do imóvel.

1.2. Plano da Administração para aumento de liquidez e fluxo de caixa da Companhia

Em 15 de setembro de 2016, a Companhia contratou Cédula de Crédito Imobiliário para captação de recursos no intuito de viabilizar a construção do Empreendimento logístico, correspondendo a 100% dos direitos creditórios decorrentes do contrato de locação.

Atualmente, a única fonte de recursos da Companhia, advém do contrato de arrendamento operacional do galpão logístico firmado com a AMBEV, possuindo assim uma alta dependência para manutenção e continuidade das suas atividades e equilíbrio econômico-financeiro.

A Administração da Companhia, com base no plano de negócios e no resultado esperado de suas operações, prevê uma série de ações e perspectivas estratégicas para equilíbrio econômico-financeiro de suas operações, dentre as quais:

- Expansão do empreendimento logístico e com isso possibilitar a captura de novos locatários;
- Aporte de aproximadamente R\$ 17 milhões durante o exercício de 2022 pelos seus acionistas e partes relacionadas, de forma a sustentar as estratégias de crescimento operacional.

Logbras Embu Empreendimentos Imobiliários 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. Plano da Administração para aumento de liquidez e fluxo de caixa da Companhia--Continuação

No aspecto contábil, destacamos que os passivos relacionados a Cédula de Crédito Imobiliário (Nota 9) estão integralmente registrados nas demonstrações financeiras, entretanto, as atuais práticas contábeis exigem que as receitas de aluguéis, bem como os aluguéis a receber devam ser registrados mensalmente pelo regime de competência. Isso ocasiona, nesse momento, um descasamento contábil entre ativo circulante e passivo circulante, mas que seria possível liquidar a referida dívida com o respectivo recebimento dos aluguéis.

1.3. 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 nº 1.255/09, nº 1.285/10 e nº 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.

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.

Logbras Embu 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

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.

- **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.

Logbras Embu 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

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 da propriedade 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 possui 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.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

Se identificados tais indicativos, a Companhia ajusta suas estimativas refletindo as eventuais variações no resultado de cada exercício.

b) 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 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 avalia 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 registra 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.

Logbras Embu 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

b) Apuração do resultado--Continuação

Receita de juros

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, a receita é registrada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período de tempo mais curto, quando aplicável, ao valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. A receita de juros é incluída na rubrica receita financeira, na demonstração 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 sobre o financiamento bancário 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.

d) 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.

Logbras Embu 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) Propriedades para investimento--Continuação

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.

As propriedades para investimento referem-se ao terreno e o empreendimento comercial constituído pela Companhia descrito na Nota Explicativa nº 7, os quais são classificados no ativo não circulante no subgrupo "Propriedades para investimento". Tais propriedades são registradas ao seu valor justo.

e) 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.

f) 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.

g) 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.

h) 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.

Logbras Embu 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) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)--Continuação

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.

i) 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.

j) 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.

k) Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros não derivativos incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, 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 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.

Logbras Embu 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

k) Instrumentos financeiros--Continuação

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.

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.

Logbras Embu 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

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.

l) 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 real.

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.

Regime do lucro real

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.

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.

Logbras Embu 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) 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 12.

n) 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).

o) 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)).

p) 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.

Logbras Embu Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

4. Caixa e equivalentes de caixa

	2021	2020
Caixa e bancos	1	1
Aplicações financeiras	6.327	7.520
	6.328	7.521

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. Títulos e valores mobiliários

	2021	2020
Aplicações financeiras	798	909
	798	909

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

6. Aluguéis a receber

	2021	2020
Aluguéis a receber	1.420	1.311
	1.420	1.311

Representado pelo saldo a receber do aluguel do imóvel (vide informações descritas na Nota 1), sendo que em 15 de setembro de 2016, a TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (empresa relacionada) estruturou as emissões das Cédulas de Créditos Imobiliários descritos na Nota nº 9 e, conseqüentemente, passou a exercer a gestão dos aluguéis a receber e dos pagamentos das cédulas de créditos imobiliários. Os recebíveis não foram desreconhecidos pela Companhia, em decorrência de coobrigação.

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

A Companhia contratou arrendamento de propriedade comercial para sua carteira de propriedades para investimento. Este arrendamento, não cancelável, apresenta prazo remanescente com duração de aproximadamente 10 anos. 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:

	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 Embu Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

7. Propriedades para investimento

	2021	2020
Terreno	28.000	28.000
Custos de terreno	536	536
Edificações / construções	62.933	62.933
Ajuste a valor justo	34.531	34.331
	126.000	125.800

Sua movimentação pode ser assim apresentada:

Movimentação das propriedades para investimento	2021	2020
Saldo inicial em 1º de janeiro	125.800	123.700
Ajuste valor justo	200	2.100
Saldo em 31 de dezembro	126.000	125.800

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:

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 3a) e 3d), 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, 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 Embu Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

7. 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);
- Uma mudança oposta na taxa de vacância de longo prazo.

8. 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 as operações de empréstimos na forma de mútuos em conta corrente, sem prazo de pagamento e sem a incidência de encargos financeiros.

<u>Ativo</u>	<u>2020</u>
Logbras Cabreúva Empreendimentos Imobiliários S.A.	4.540
	<u>4.540</u>

b) Dividendos a pagar

A Companhia distribuiu em 2021 os dividendos a pagar para os seus acionistas, no montante de R\$ 4.791, decorrentes de lucros apurados em período anteriores.

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.

9. Cédula de crédito imobiliário

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

Logbras Embu Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

9. Cédula de crédito imobiliário--Continuação

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), tendo como objeto a cessão da totalidade da cédula de crédito imobiliário representados pela CCI para vinculá-los à 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.

Período	2021	2020
	R\$	R\$
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 Companhia.

Logbras Embu Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

10. Patrimônio líquido

Capital social

O capital social subscrito e totalmente integralizado em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 50.117 (R\$ 48.721 em 2020), composto por 50.117.244 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Acionista	%	R\$
Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A.	70	35.082
Fundo de Investimento em Participações Brasil	30	15.035
Desenvolvimento de Parques Logísticos Multiestratégia		
	100	50.117

No exercício de 2021 foram integralizados ao capital social no montante de R\$1.396.

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

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, desde que aprovado pela Logbras.

Destinação do lucro líquido do exercício	2020
Lucro líquido do exercício	981
Base para constituição das reservas	981
Constituição de reserva legal 5%	(49)
Lucro líquido ajustado	932
Dividendos propostos 25%	(233)
Lucro a ser deliberado em assembleia (reserva de lucros)	699

Logbras Embu Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

11. 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:

Regime de tributação - lucro real	2021	2020
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	(4.412)	1.695
(-) Ajuste de valor justo	(200)	(2.100)
(-) Exclusões	(2.230)	(2.230)
Base para cálculo	(6.842)	(2.635)
(x) Alíquota fiscal vigente	34%	34%
Expectativa de imposto de renda e contribuição social	-	-
(=) Imposto de renda e contribuição social no resultado	-	-
Alíquota efetiva	-	-

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

Em 31 de dezembro de 2021 o saldo de prejuízos fiscais e base de cálculo negativa da contribuição social era de R\$ 18.783 (R\$ 12.141 em 2020), cujo efeito não está registrado nas demonstrações financeiras. O correspondente crédito tributário de R\$ 6.386 (R\$ 4.128 em 2020) não foi registrado por ainda não serem atendidas todas as premissas necessárias para o seu reconhecimento.

12. Receita operacional líquida

	2021	2020
Receita bruta de aluguéis	8.167	7.754
Impostos sobre receitas	(762)	(519)
	7.405	7.235

Logbras Embu Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

13. Despesas administrativas

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Manutenção predial	(1.041)	(727)
Serviços técnicos	(399)	(113)
Salários e encargos	(309)	(82)
Assistência jurídica	(68)	(19)
IPTU	(28)	(17)
Materiais e serviços de informática	(28)	(5)
Publicações	(77)	-
Outras receitas/despesas	130	(23)
	<u>(1.820)</u>	<u>(986)</u>

14. Receitas e despesas financeiras

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Rendimentos de aplicação financeira	262	82
Outros	2	90
Total das receitas financeiras	<u>264</u>	<u>172</u>
Juros sobre cédula de crédito imobiliário	(10.313)	(6.614)
Comissões passivas	(15)	(5)
Imposto sobre operações financeiras	-	(5)
Outros	(133)	(202)
Total das despesas financeiras	<u>(10.461)</u>	<u>(6.826)</u>
Resultado financeiros líquido	<u>(10.197)</u>	<u>(6.654)</u>

15. Provisão para contingências

Em 31 de dezembro de 2021 não existiam processos de natureza legal, administrativas e cíveis, movidos contra a Companhia, cuja probabilidade de perdas fosse avaliada como prováveis e ou possíveis, conforme representado pelos consultores jurídicos e pela Administração.

16. 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:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ativo - custo amortizado		
Caixa e equivalentes de caixa	6.328	7.521
Títulos e valores mobiliários	798	909
Aluguéis a receber	1.420	1.311
Contas a receber de Partes relacionadas	-	4.540
	<u>8.546</u>	<u>14.281</u>
Passivo - custo amortizado		
Cédula de crédito imobiliário	61.406	59.085
Fornecedores	6	-
Dividendos a pagar	-	4.791
	<u>61.412</u>	<u>63.876</u>

Logbras Embu Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

16. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

Custo amortizado

Os instrumentos financeiros incluídos nesse grupo são saldos provenientes de transações comuns como, aluguéis a receber, contas a receber e contas a pagar com partes relacionadas, cédula de crédito imobiliário, 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.

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.

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.

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

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.