

Log II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Demonstrações Contábeis Referentes ao
Período de 2 de Junho de 2021 (Data de Início das
Atividades) a 31 de Dezembro de 2021
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Acionistas e Administradores da
Log II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da Log II Empreendimentos Imobiliários SPE 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 período de 2 de junho de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Log II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 2 de junho de 2021 a 31 de dezembro de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para pequenas e médias empresas - Pronunciamento Técnico CPC PME - "Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas".

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 contábeis". Somos independentes em relação à 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 - CFC, 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.

Ênfase

Companhia em fase pré-operacional

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 1 às demonstrações contábeis, que menciona o início das atividades da Companhia em 2 de junho de 2021, que está em fase pré-operacional e que poderá ser necessário aporte adicional de recursos por parte dos acionistas. As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas e foram preparadas no pressuposto da continuidade de suas atividades. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para pequenas e médias empresas – Pronunciamento Técnico CPC PME – “Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas” e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, 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.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para 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 a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administração 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, 5 de maio de 2022



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8



Wellington França Da Silva
Contador
CRC nº 1 SP 260165/O-1

LOG II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.

CNPJ: 41.985.166/0001-91

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais - R\$

ATIVO	Notas	2021	PASSIVO	Notas	2021
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	4	31.026	Fornecedores	6	16
Outros ativos		<u>12</u>	Impostos e contribuições a recolher	7	5
Total do ativo circulante		<u>31.038</u>	Debêntures	8	<u>454</u>
			Total do passivo circulante		<u>475</u>
Não Circulante			Não Circulante		
Estoques Imobiliários	5	<u>63.002</u>	Debêntures	9	<u>64.722</u>
Total do ativo não circulante		63.002	Total do passivo não circulante		64.722
			Patrimônio líquido		
			Capital social	10.1	28.930
			Prejuízos acumulados		<u>(87)</u>
			Total do Patrimônio líquido		28.843
Total do ativo		<u>94.040</u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u>94.040</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LOG II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.

CNPJ: 41.985.166/0001-91

Demonstração de Resultado para o período de 02 de junho de 2021
(data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais - R\$

	<u>Notas</u>	<u>2021</u>
Outras despesas operacionais		
Despesas gerais e administrativas	11	<u>(51)</u>
Resultado antes do resultado financeiro		(51)
Resultado financeiro	12	(36)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		(87)
Imposto de renda e contribuição social corrente		-
Prejuízo do período		<u><u>(87)</u></u>
Quantidades de ações integralizadas		28.930.000
Prejuízo por ação		(0,0030157)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Log II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

CNPJ: 41.985.166/0001-91

Demonstração de resultado abrangente do período de 02 de junho de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais - R\$

	<u>2021</u>
Prejuízo do período	(87)
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>
Resultado Abrangente do Período	<u><u>(87)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LOG II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.

CNPJ: 41.985.166/0001-91

Demonstração de mutações do patrimônio líquido do período de
02 de junho de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais - R\$

	Nota explicativa	Capital social subscrito	Capital social à integralizar	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 02 de julho de 2021 (Início das atividades)	10	1	(1)	-	-
Aumento de capital	10	28.930		-	28.930
Prejuízo do período		-	-	(87)	(87)
Saldos em 31 de Dezembro de 2021		<u>28.931</u>	<u>(1)</u>	<u>(87)</u>	<u>28.843</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LOG II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.

CNPJ: 41.985.166/0001-91

Demonstração do Fluxo de Caixa para o período de 02 de junho de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais - R\$

	<u>2021</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	
Prejuízo do período	(87)
Debêntures	<u>454</u>
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa aplicado nas atividades operacionais:	454
Variação nos ativos e passivos operacionais:	
Tributos a compensar	(12)
Fornecedores	16
Impostos e contribuições a recolher	<u>5</u>
Caixa originado / (aplicado) nas atividades operacionais	<u>376</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	
Aquisição de Propriedades em Estoque	<u>(63.002)</u>
Caixa aplicado nas atividades de investimento	(63.002)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	
Debêntures emitidas	64.722
Aumento do capital	<u>28.930</u>
Caixa gerado pelas atividades de financiamento	93.652
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>31.026</u></u>
VARIAÇÃO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	31.026
AUMENTO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u><u>31.026</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LOG II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 02 DE JUNHO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES) A 31 DE DEZEMBRO DE 2021 EM MILHARES DE REAIS – R\$, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Log II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. (“Companhia” e/ou “Log II”) foi constituída em 05 de maio de 2021, com sede na Rua Gumercindo Saraiva, 64, sala B - CEP 01449-070, no Bairro Jardim Europa em São Paulo/SP, sob forma de Sociedade Empresarial Limitada. O capital foi parcialmente integralizado no ano calendário da sua constituição e iniciou suas atividades em 02 de junho de 2021.

A Companhia tem por objeto social a compra, venda, permuta, locação e administração de imóveis próprios, incluindo ativos imobiliários e participação em outras sociedades conforme consta no cadastro da Sociedade Limitada no código e descrição da atividade econômica principal (CNAE).

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

2.1. Base de apresentação

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações e o pronunciamento técnico aplicável a Pequenas e Médias Empresas - “PME”, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC.

As demonstrações contábeis foram elaboradas com base no custo histórico, conforme as práticas contábeis descritas na nota explicativa nº 3. O custo histórico geralmente baseia-se no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

2.2. Moeda Funcional

As demonstrações financeiras são apresentadas em real (R\$), que é moeda funcional da Companhia.

2.3. Estimativas e julgamentos contábeis

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados. Não houve o reconhecimento de valores relativos a tais estimativas para o período.

2.4. Aprovação das demonstrações contábeis

A emissão destas demonstrações contábeis foi autorizada pela Administração em 5 de maio de 2022.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários à vista e investimentos temporários de curto prazo, considerados de liquidez imediata e conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, os quais são registrados pelos valores de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

3.2. Instrumentos financeiros

Mensuração de ativos financeiros

Os instrumentos financeiros da Log II estão representados substancialmente por ativos financeiros incluindo caixa. Os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo, acrescidos dos custos diretamente atribuíveis à sua aquisição, exceto para instrumentos financeiros classificados na categoria de instrumentos avaliados a valor justo por meio do resultado, em que os custos de transação são registradas no resultado do período.

A mensuração subsequente dos ativos financeiros é efetuada com base no custo amortizado ou a valor justo por meio do resultado, dependendo da classificação dos ativos financeiros.

Classificação de ativos financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado e mensurado: (i) a custo amortizado; (ii) a valor justo por meio do resultado; ou (iii) a valor justo por meio de outros resultados abrangentes. A classificação dos ativos financeiros depende da estratégia de negócios da Companhia, na qual o ativo financeiro é gerenciado e nas características dos fluxos de caixa contratuais.

Um ativo financeiro é mensurado a custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a valor justo por meio do resultado:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é o de manter os ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais.
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são representados pelo pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

3.3. Estoques imobiliários

Os estoques imobiliários são propriedades adquiridas com o objetivo de transformação e venda futura. São registradas ao custo de aquisição. Conforme descrito na nota 3.5, os custos de financiamento diretamente atribuídos a construção dos ativos destinados aos estoques imobiliários são capitalizados.

3.4. Debêntures emitidas

As debêntures emitidas são reconhecidas inicialmente, pelo valor de custo no recebimento dos recursos. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido (*“pro-rata temporis”*).

3.5. Fornecedores

Demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos até as datas dos balanços.

3.6 Imposto de renda e contribuição social

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período refere-se ao imposto corrente. O imposto de renda e a contribuição social são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiver relacionada a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou no resultado abrangente.

Os encargos do imposto de renda e da contribuição social, corrente, são calculados com base nas leis tributárias em vigor ou substancialmente promulgadas, na data do balanço.

O imposto de renda e a contribuição social correntes e diferidos são calculados a partir do lucro presumido com base nas alíquotas de 25% para imposto de renda e de 9% para contribuição social

3.7 Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço quando se trata de recurso controlado pela Companhia de eventos passados e do qual se espera que resultem benefícios econômicos futuros. Um passivo é reconhecido no balanço 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

3.8 Reconhecimento de receita

A receita é mensurada pelo valor justo da contrapartida recebida ou a receber, deduzida de quaisquer estimativas de descontos comerciais e bonificações concedidos ao comprador e outras deduções similares.

3.9 Apuração do resultado

O resultado é apurado com no regime de competência, de forma que que as receitas e despesas são incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorreram, independentemente do recebimento ou pagamento. O resultado abrangente é apurado a partir do lucro líquido do período, incluindo ajustes de avaliação patrimonial.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>2021</u>
Depósitos bancários	936
Aplicação financeira de liquidez	<u>30.090</u>
Total	<u><u>31.026</u></u>

As aplicações financeiras de renda fixa são compostas por Certificados de Depósitos Bancários (CDB) e remuneradas com base na variação da taxa do CDI e resgatáveis a qualquer tempo.

5. ESTOQUES IMOBILIÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2021 o estoque da Companhia está avaliado por meio do custo de aquisição, conforme demonstrado abaixo:

	<u>2021</u>
Propriedade 1	63.002
Total	<u><u>63.002</u></u>

Em 11 de novembro de 2021 a Companhia realizou a compra do imóvel, localizado na Avenida Alberto Jackson Byington, número 2.990, Industrial Anhanguera, cidade de Osasco – SP, pelo valor de R\$ 58.645 e demais custos de necessários para aquisição que montam o valor de R\$4.357.

O imóvel consiste em um edifício a ser revitalizado devido a um sinistro de incêndio em 27 de dezembro de 2018, que causou danos estruturais, em um terreno de 70.000m². A área total construída sob a qual incide IPTU é de 28.706,30m². O imóvel está cadastrado na prefeitura do município de Osasco sob o número de contribuinte municipal número 24463.32.56.0001. 99.999.01 e matrículas 26.978, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco – SP. O imóvel está locado à Companhia Brasileira de Distribuição S.A., sociedade anônima, conforme contrato de locação e respectivos aditivos com vigência de 11/11/2021 até 10/11/2026. Os recebíveis relativos ao referido contrato de locação foram objeto de securitização através da emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários conforme nota 9.

6. FORNECEDORES

O saldo de R\$16 refere-se a provisão para publicação de balanço.

7. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

	<u>2021</u>
Tributos retidos de terceiros (a)	5
Total	<u><u>5</u></u>

(a) Tributos retidos na fonte de fornecedores.

8. DEBÊNTURES

Em 08 de dezembro de 2021 a companhia realizou a 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, totalizando 65.000 debêntures ao valor nominal unitário de R\$1, totalizando o montante de R\$65.000. A taxa de juros pré-fixada é de 7,20% ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*. O valor nominal das debêntures será atualizado anualmente, a partir de 15 de dezembro de 2022, e sempre no dia 15 de dezembro dos anos subsequentes, pelo IPCA. As debêntures terão prazo de 3.652 dias corridos, vencendo, portanto, em 15 de dezembro de 2031. Os juros vencem e serão pagos sempre no mês subsequente a sua respectiva competência tendo como primeiro pagamento remuneratório o dia 15 de janeiro de 2022, e o início da amortização do principal em 15 de dezembro de 2024 conforme escritura de emissão destas debêntures.

	<u>2021</u>
Debentures Emitidas	65.000
Juros e Encargos (a)	<u>176</u>
Total	<u>65.176</u>
Circulante	454
Não circulante	64.722

(a) Juros, custos e serviços relativos à emissão das debêntures e securitização no período.

As debêntures emitidas foram objeto de securitização efetuada pela Planeta Securitizadora S.A. e distribuída pela Vórtx DTVM Ltda., com lastro em certificados de recebíveis imobiliários - CRIs atrelada ao contrato de locação descrito na nota 5.

Características do CRI

- A) Emissão: 4ª;
- B) Série:218ª;
- C) Quantidade de CRI:65.000
- D) Valor de emissão R\$65.000
- E) Prazo:3.657 dias a contar da data de emissão.
- F) Atualização monetária: IPCA
- G) Remuneração 7,20% ao ano, base 360 dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*.
- H) Amortização: A amortização e pagamento da remuneração dos CRI são mensais tendo como primeiro pagamento remuneratório o dia 15 de janeiro de 2022,e o início da amortização do principal em 15 de dezembro de 2024, conforme instrumento de emissão do Certificado de recebíveis imobiliários.

Em 31 de dezembro o saldo registrado na conta corrente do patrimônio separado junto a securitizadora e disponível à Log II para o desenvolvimento do imóvel era de R\$30.090. Vide nota 4.

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

9.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2021 o capital social integralizado é de R\$28.930 representado por 28.930.000 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, distribuídas conforme eventos e valores abaixo:

Conforme ata de assembleia geral extraordinária realizada em 2 de julho de 2021, a Companhia iniciou suas atividades com a subscrição de 1.000 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal no montante de R\$ 1 a serem integralizadas pelo PSS Principal Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia – IE.

Conforme ata de assembleia geral extraordinária realizada em 21 de outubro de 2021, a Companhia aprovou o aumento de capital no montante total de R\$ 28.930 mediante a emissão de 28.930.000 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, totalmente integralizadas em 31 de dezembro de 2021 pelo PSS Principal Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia – IE.

		2021		
		Quotas	R\$	%
PSS Principal Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia - IE	SUBSCRITO À INTEGRALIZAR	28.931.000	28.931	100%
		(1.000)	(1)	
		<u>28.930.000</u>	<u>28.930</u>	100%

10. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	2021
Serviços de Técnicos especializados (a)	(51)
Total	<u>(51)</u>

(a) Assistência Contábil, Assessoria Jurídica e Outros Serviços Prestados por Pessoas Jurídicas.

11. RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro é representado por R\$84 de receita financeira líquida da aplicação financeira do caixa captado e R\$120 de despesa financeira de despesa de juros referente a emissão das debêntures.

	2021
Receitas financeiras	
Receita financeira bruta	88
Pis e COFINS	(4)
Total	<u>84</u>

	<u>2021</u>
Despesas financeiras	
Despesa de juros – debêntures	(86)
Custos de emissão	(1)
IOF	<u>(33)</u>
Total	<u><u>(120)</u></u>

12. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os instrumentos financeiros da Sociedade estão apresentados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às pequenas e médias Sociedades (NBC TG 1000/CPC para PME (R1)), e são representados por caixa e equivalentes de caixa, fornecedores e debêntures e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos.

Gerenciamento de riscos financeiros

a) Visão geral

A Sociedade utiliza os instrumentos financeiros mais líquidos e: (i) não contrata operações alavancadas ou com outras formas de opções embutidas que alterem sua finalidade de proteção (“hedge”); e (ii) não tem operações que requeiram depósito de margem ou outras formas de garantia para o risco de crédito das contrapartes. Os principais riscos financeiros considerados pela Administração são:

- Risco de crédito.
- Risco de liquidez.
- Risco de capital.

Risco de liquidez

A maturidade dos ativos e passivos financeiros, com liquidação em caixa está apresentada a seguir:

	Valor	2021		
		1 ano	1 – 2 anos	Superior a 2 anos
Ativos				
Caixa e equivalente de caixa	31.026	31.026	-	-
Estoques Imobiliários	63.002	-	-	63.002
Passivos				
Fornecedores	16	16	-	-
Debentures	65.454	454	-	65.000

Não é esperado que os fluxos de caixa, incluídos nas análises de maturidade da Sociedade, ocorram antes do prazo previsto ou em montantes significativamente diferentes daqueles apresentados.

Em 31 de dezembro de 2021, não há efeito de ajuste a valor presente relevante.

Gestão do capital

O objetivo principal da administração de capital da Sociedade é assegurar que esta mantenha uma classificação de crédito forte e uma razão de capital/patrimônio livre de problemas, a fim de apoiar os negócios e maximizar o valor do acionista. A Sociedade administra a estrutura de capital e a ajusta considerando as mudanças nas condições econômicas.

13. EVENTOS SUBSEQUENTES

Até a data de emissão das Demonstrações Contábeis não houve nenhum evento subsequente que possam afetar os números divulgados nas demonstrações financeiras para o período de 02 de junho de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021.

Henrique Luz Gonzaga

Contador

CRC 1SP256056/o-0