

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

**Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas**

31 de dezembro de 2022

com Relatório dos Auditores Independentes

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022

Índice

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

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas

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

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos

Administradores e acionistas da

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A. (“Companhia”), apresentadas como “controladora” e “consolidado” respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação a Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

A Companhia e suas controladas têm acumulado prejuízos recorrentes em suas operações, e em 31 de dezembro de 2022, apresenta prejuízos acumulados de R\$ 456 (823 em 2020) (controladora e consolidado). Como comentado nas notas explicativas nº 1.1 e 11, os empreendimentos mantidos nas investidas Logbras Hortolândia Empreendimentos Imobiliários S.A., Logbras Itatiba Empreendimentos Imobiliários S.A. aguardam definições sobre o seu desenvolvimento e/ou venda do imóvel e a Lobbras Cabreúva Empreendimentos Imobiliários S.A alienou seu imóvel no decorrer do exercício de 2022. Adicionalmente, a investida Logbras Embu contratou Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”) para captação de recursos utilizados na construção de empreendimento logístico. Atualmente, sua única fonte de receita operacional advém do contrato de arrendamento desse imóvel, firmado com um único cliente, implicando na sua alta dependência para manutenção e continuidade das atividades operacionais. Evidenciamos o desequilíbrio financeiro entre os recursos gerados pelo arrendamento contratado e amortização da CCI, corroendo a capacidade de pagamento no curto prazo, e contingencialmente comprometendo sua capacidade financeira a longo prazo, podendo a investida depender de novos aportes para liquidar suas obrigações futuras. Essas situações indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa sobre sua continuidade operacional. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

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

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

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

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

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria a fim de planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente, referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

São Paulo, 15 de fevereiro de 2023.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.

CRC 2SP-031.269/O-1



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



Vanderlei Marcello Fernandes Junior
Contador CRC 1SP-297.750/O-4

Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A.

Balanços patrimoniais Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

ATIVO					
		Controladora		Consolidado	
	Notas	2022	2021	2022	2021
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	14.799	5.884	21.117	19.302
Títulos e valores mobiliários	5	-	-	843	798
Contas a receber	6	-	-	5.753	5.610
Contas a receber - partes relacionadas	10.2	345	2.108	345	-
Impostos a recuperar	-	127	97	513	181
Contratos de mútuo	10.4	522	-	-	-
Outros ativos	-	54	542	109	542
Total do ativo circulante		15.847	8.631	28.680	26.433
Ativo não circulante					
Contas a receber	6	-	-	10.476	14.667
Contas a receber - partes relacionadas	10.2	-	3.515	-	-
Dividendos a receber	9.3	1.243	287	-	-
Estoque de Imóveis a comercializar	7	-	-	151.000	153.100
Propriedades para investimento	8	-	-	140.900	137.700
Investimentos	9.1	135.552	139.787	967	1.222
Total do ativo não circulante		136.795	143.589	303.343	306.689
Total do ativo		152.642	152.220	332.023	333.122

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

Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A.

Balanços patrimoniais Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

		Controladora		Consolidado	
	Notas	2022	2021	2022	2021
Passivo circulante					
Cédula de crédito imobiliário	11	-	-	7.223	7.356
Fornecedores	-	58	18	78	30
Dividendos a pagar	13	-	-	533	123
Obrigações trabalhistas	-	-	5	-	5
Obrigações tributárias	-	55	35	415	393
Total do passivo circulante		113	58	8.249	7.907
Passivo não circulante					
Cédula de crédito imobiliário	11	-	-	53.829	54.050
Obrigações com compra de terreno	10.1	-	-	58.900	58.900
Obrigações tributárias	-	-	-	108	331
Tributos diferidos	14.b	-	-	15.112	11.740
Total do passivo não circulante		-	-	127.949	125.021
Patrimônio líquido					
Capital social	13	149.437	149.437	149.437	149.437
Reserva de capital	-	3.548	3.548	3.548	3.548
Prejuízos acumulados	-	(456)	(823)	(456)	(823)
Patrimônio atribuível aos acionistas controladores		152.529	152.162	152.529	152.162
Participação de não controladores	-	-	-	43.296	48.032
Total do patrimônio líquido		152.529	152.162	195.825	200.194
Total do passivo e patrimônio líquido		152.642	152.220	332.023	333.122

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

Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A.

Demonstrações do resultado Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Receita operacional líquida	15	-	-	8.109	7.405
Receitas / (despesas) operacionais					
Despesas administrativas	16	(207)	(368)	(3.226)	(3.847)
Provisão para perda de estoque	7	-	-	(2.100)	4.500
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	8	-	-	9.918	(200)
Resultado líquido na venda de propriedade para investimento	8	-	-	(2.524)	-
Resultado com equivalência patrimonial	9.1	85	(966)	(6)	(168)
Outras receitas / (despesas) operacionais	9.1	(249)	-	(249)	-
Lucro / (prejuízo) antes dos resultados financeiros e impostos		(371)	(1.334)	9.922	7.690
Receitas (despesas) financeiras					
Despesas financeiras	17	(13)	(5)	(8.590)	(10.675)
Receitas financeiras	17	878	545	3.873	1.812
Resultado financeiro		865	540	(4.717)	(8.863)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		494	(794)	5.205	(1.173)
Imposto de renda e contribuição social	14.a	(127)	(29)	(453)	(88)
Imposto de renda diferido e contribuição social diferida	14.b	-	-	(3.372)	(68)
		(127)	(29)	(3.825)	(156)
Lucro líquido / (Prejuízo) do exercício		367	(823)	1.380	(1.329)
Atribuível a					
Controladores	-	367	(823)	367	(823)
Não controladores	-	-	-	1.013	(506)
Lucro / (Prejuízo) por ação - (R\$)		0,00	(0,01)	0,01	(0,01)

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

Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A.

Demonstrações do resultado abrangente Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Lucro líquido / (Prejuízo) do exercício	367	(823)	1.380	(1.329)
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	367	(823)	1.380	(1.329)
Atribuível a				
Controladores	367	(823)	367	(823)
Não controladores	-	-	1.013	(506)

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

Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	Notas	Capital social	Reserva de capital	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio atribuível aos acionistas controladores	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2020		200.000	3.548	(33.593)	169.955	48.446	218.401
Redução de capital social	13	(50.563)	-	33.593	(16.970)	-	(16.970)
Prejuízo do exercício	-	-	-	(823)	(823)	(506)	(1.329)
Reversão de dividendos a pagar	-	-	-	-	-	92	92
Saldos em 31 de dezembro de 2021		149.437	3.548	(823)	152.162	48.032	200.194
Redução de capital social	13	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	367	367	1.013	1.380
Dividendos a pagar minoritários	-	-	-	-	-	(410)	(410)
Redução de capital social	-	-	-	-	-	(5.339)	(5.339)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		149.437	3.548	(456)	152.529	43.296	195.825

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

Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido / (Prejuízo) do exercício	367	(823)	1.380	(1.329)
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício				
ao caixa líquido aplicado nas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	(85)	966	6	168
Ajuste de investimento	249	-	249	-
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimentos	-	-	(9.918)	200
Baixa de propriedade para investimento	-	-	11.700	-
Provisão para / (Reversão de provisão para) perda de estoque	-	-	2.100	(4.500)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	3.372	68
Juros sobre cédula de crédito imobiliário e empréstimos	-	-	8.379	10.313
(Aumento)/ redução de ativos				
Contas a receber	-	-	4.048	6.049
Impostos a recuperar	(30)	(66)	(332)	52
Outros ativos	488	(468)	433	(466)
Aumento/ (redução) de passivos				
Fornecedores	40	1	48	10
Obrigações trabalhistas	(5)	5	(5)	5
Obrigações tributárias	20	27	(201)	(189)
Imposto de renda e contribuição social pagos				
Caixa líquido originado /(aplicado) nas atividades operacionais	1.044	(358)	21.259	10.381
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Redução (aumento) em propriedades para investimentos	-	-	(4.982)	-
Títulos e valores mobiliários	-	-	(45)	111
Recebimento de dividendos	-	3.354	-	-
Redução capital em investida	3.115	-	-	-
Integralização de capital em controladas	-	(2.396)	-	-
Caixa líquido originado /(aplicado) nas atividades de investimento	3.115	958	(5.027)	111
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
Contas a receber de Partes relacionadas	5.278	-	(345)	-
Contrato de mútuo	(522)	-	-	-
Dividendos a pagar	-	-	-	(1.438)
Redução de capital social minoritários	-	-	(5.339)	-
Redução de capital social	-	(16.970)	-	(16.970)
Pagamentos de principal de cédula de crédito imobiliário	-	-	(5.015)	(4.351)
Pagamento de juros sobre cédula de crédito imobiliário	-	-	(3.718)	(3.641)
Caixa líquido originado das / (aplicado nas) atividades de financiamento	4.756	(16.970)	(14.417)	(26.400)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	8.915	(16.370)	1.815	(15.908)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	5.884	22.254	19.302	35.210
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	14.799	5.884	21.117	19.302
Aumento / (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	8.915	(16.370)	1.815	(15.908)

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

Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

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

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

1.1. Empreendimentos do Grupo

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

Logbras Cabreúva

Em 2022 a Logbras Cabreúva alienou o imóvel comercial situado na Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, km 84, com área total de 101.954,10 m² (Matrícula nº 65 do Registro de Imóveis de Cabreúva), – Município de Cabreúva – SP, não possuindo portanto imóveis.

A Logbras Cabreúva ainda possui valores a receber decorrentes do acordo descrito na Nota 6. Assim, a dissolução da Logbras Cabreúva irá depender da conclusão de tais recebimentos.

Logbras Embu

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

Em 23 de maio de 2022, a Logbras Embu assinou o quinto aditamento do contrato atípico de locação de imóvel comercial e outras avenças, com a expansão em área adicional correspondente 3.200m², com aluguel adicional no valor de R\$64 mensal no mesmo período do referido contrato. A expansão foi entregue em novembro de 2022.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Empreendimentos do Grupo--Continuação

Logbras Hortolândia

A Logbras Hortolândia é proprietária de imóvel comercial situado na Avenida das Melissas, s/n, com área total de 403.344,93 m² (Matrículas nº 1.391, 4.131, 18.460, 24.158, 120.517, 132.818, 149.432 a 149.443, 168.652, 87.862 e 174.642 emitidas pelo Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré-SP), município de Hortolândia - SP. Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia não possuía nenhum contrato de arrendamento vigente. Os imóveis foram colocados à venda e registrados como estoque. O período de ausência de receita será custeado pelos recursos existentes em caixa e apoio financeiro de partes relacionadas.

Logbras Itatiba

A Logbras Itatiba é proprietária de imóvel comercial situado na Rodovia Dom Pedro I, s/n, com área total de 883.072,46 m² (Matrículas nº 55.656, 55.657 e 55.658 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Itatiba-SP), município de Itatiba - SP. Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia não possuía nenhum contrato de arrendamento vigente. Os imóveis foram colocados a venda e registrados como estoque. O período de ausência de receita será custeado pelos recursos existentes em caixa e apoio financeiro de partes relacionadas.

Saint Michel

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

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

2.1. Declaração de conformidade das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

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

2.1. Declaração de conformidade das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

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

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

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

A Administração da Companhia autorizou a conclusão da elaboração das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, em 15 de fevereiro de 2023.

3. Principais práticas contábeis

a) Base de consolidação

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

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

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

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

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

3. Principais práticas contábeis--Continuação

b) Uso de estimativas

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

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

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

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

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

- **Tributos**

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

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

a) Uso de estimativas—Continuação

- **Tributos--Continuação**

tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

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

- **Valor das propriedades para investimento**

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

c) Apuração do resultado

Receita de aluguéis

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

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

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

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

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

As despesas financeiras abrangem despesas com juros e correção monetária sobre o financiamento bancário as quais estão registradas pelo regime de competência.

d) Caixa e equivalentes de caixa

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

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

e) Estoque de imóvel a comercializar

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

f) Propriedades para investimento

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

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

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

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

g) Investimentos em controladas

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

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

h) Custos de empréstimos

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

i) Empréstimos e Financiamentos

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

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

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

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

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

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

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

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

l) Provisões

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

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

m) Provisões para demandas judiciais

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

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

n) Instrumentos financeiros

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

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

Atualmente, exceto pelo caixa e equivalente de caixa que são avaliados pelo valor justo por meio do resultado, os demais ativos financeiros que a

3. Principais práticas contábeis--Continuação

Companhia e suas controladas possuem instrumentos financeiros classificados como mensurado a custo amortizado. Os passivos financeiros que incluem financiamentos são classificados como passivos financeiros e mensurados a custo amortizado.

Ativos financeiros

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

a) Ativos financeiros a custo amortizado

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

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

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

Ativos financeiros não derivativos

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

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

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

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

ii. Empréstimos e recebíveis

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

3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

Passivos financeiros não derivativos

i. Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

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

n) Provisão para imposto de renda e contribuição social

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

Impostos correntes

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

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

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

Impostos diferidos

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

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

3. Principais práticas contábeis--Continuação

p) Impostos sobre as receitas

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

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

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

q) Resultado por ação

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

r) Demonstrações do fluxo de caixa

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

s) Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2022 ou após

A Companhia avaliou os novos pronunciamentos a serem aplicados pela primeira vez em 2022 e não identificou impactos em suas demonstrações financeiras e, decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda que não estejam vigentes.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Caixa e bancos	1	4	82	8
Aplicações financeiras	14.798	5.880	21.035	19.294
	14.799	5.884	21.117	19.302

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

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

5. Títulos e valores mobiliários

	Consolidado	
	2022	2021
Aplicações financeiras	843	798
	843	798

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

6. Contas a receber

	Consolidado	
	2022	2021
Aluguéis a receber (a)	1.563	1.420
Contas a receber de acordo (b)	14.666	18.857
	16.229	20.277
Circulante	5.753	5.610
Não circulante	10.476	14.667

- (a)** A Companhia contratou arrendamento de propriedade comercial para sua carteira de propriedades para investimento. Esse arrendamento, não cancelável, apresenta prazo remanescente com duração de aproximadamente de 10 anos;
- (b)** Decorrente de saldo de acordo judicial realizado com o locatário devido à inadimplência do período de março de 2018 a fevereiro de 2019. Em 25 de setembro de 2020 em vistas ao encerramento do processo, foi efetuado o acordo para ressarcimento do aluguel referente ao período acima e ainda o recebimento de indenização no montante total de R\$36.266 (R\$26.811 indenização e R\$9.455 aluguel), dos quais já foram recebidos, R\$11.251 em 2020, R\$ 6.158 em 2021 e R\$ 4.191 em 2022 permanecendo em 31 de dezembro de 2022, o saldo de R\$14.666 a receber em 42 parcelas de R\$349. As parcelas serão corrigidos mensalmente, até a data de seu efetivo pagamento, pela variação do IPCA divulgado pelo IBGE.

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

O arrendamento contempla uma cláusula para possibilitar a revisão dos valores dos aluguéis, de acordo com as condições de mercado. Os aluguéis mínimos futuros a receber, não contabilizados de acordo com os arrendamentos mercantil operacional não cancelável em 31 de dezembro de 2022, são os seguintes:

	Consolidado	
	2022	2021
Dentro de um ano	10.140	8.520
Após um ano, mas menos de cinco anos	40.560	34.080
Mais de cinco anos	36.335	39.050
	87.035	81.650

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

7. Estoque de Imóveis a comercializar

	Consolidado	
	2022	2021
Terreno	146.267	146.267
Custos incorporados aos terrenos	3.017	3.017
Serviços prestados	2.098	2.098
Outros custos	4.660	4.660
(-) Provisão para perda de estoque	(5.042)	(2.942)
	151.000	153.100
Logbras Hortolândia	59.500	59.700
Logbras Itatiba	91.500	93.400
	151.000	153.100

Sua movimentação pode ser assim apresentada:

Movimentação dos estoques	Consolidado	
	2022	2021
Saldo inicial em 1º de janeiro	153.100	148.600
Reversão / (provisão) para perda de estoque	(2.100)	4.500
Saldo em 31 de dezembro	151.000	153.100

8. Propriedades para investimento

	Consolidado	
	2022	2021
Terreno	28.536	44.193
Imóveis para investimentos	67.915	62.933
Ajuste a valor justo	44.449	30.574
	140.900	137.700
Logbras Cabreúva	-	11.700
Logbras Embu	140.900	126.000
	140.900	137.700

Sua movimentação pode ser assim apresentada:

Movimentação das propriedades para investimento	Consolidado	
	2022	2021
Saldo inicial em 1º de janeiro	137.700	137.900
Adições	4.982	-
Baixas (a)	(15.657)	-
Baixa valor justo (a)	3.957	-
Ajuste valor justo	9.918	(200)
Saldo em 31 de dezembro	140.900	137.700

(a) A Logbras Cabreúva alienou o imóvel em 2022, sendo os valores recebidos no próprio ano.

Descrição	R\$
Valor da venda do Imóvel	9.176
Baixa do Imóvel (valor justo)	(11.700)
Resultado líquido na baixa do Imóvel	(2.524)

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

8. Propriedades para investimento--Continuação

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

Logbras Embu

Técnica de valorização	Dados significativos não observáveis	2022	2021
		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\$ 853,62/m ²	R\$ 844,23/m ²
Valor justo - Terreno de expansão	(Em números redondos)	R\$ 31.400	R\$ 31.000

Técnica de valorização	Dados significativos não observáveis	2022	2021
		Galpão	Galpão
Método de fluxo de caixa descontado	Valor do aluguel mensal atualizado	R\$ 845	R\$ 710
	Área de locação	17.789,15 m ²	14.589,15m ²
	Comissão de venda	1,00%	2,00%
	Prazo locatício	180 meses	180 meses
	Taxa de desconto	9%	8,75%
Valor justo - Galpão		R\$ 109.500	R\$ 95.000
Valor justo – Total		R\$ 140.900	R\$ 126.000

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

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

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

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

8. Propriedades para investimento--Continuação

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

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

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

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

9. Investimentos**9.1. Composição e movimentação**

Investimentos	% - Participação	Investimento		Resultado com equivalência patrimonial	
		2022	2021	2022	2021
Logbras Embu Empr. Imob. S.A.	70%	46.007	42.939	4.024	(3.136)
Logbras Hortolândia Empr. Imob. S.A.	70%	42.125	45.639	(399)	2.201
Logbras Cabreúva Empr. Imob. S.A.	70%	12.890	14.150	(1.260)	(247)
Logbras Itatiba Empr. Imob. S.A.	100%	33.563	35.837	(2.274)	384
Saint Michel Empr. Imob. S.A.	36,12%	967	1.222	(6)	(168)
Total		135.552	139.787	85	(966)

Movimentação dos investimentos - Controladora

	Logbras Embu	Logbras Hortolândia (ii)	Logbras Cabreúva	Logbras Itatiba	Saint Michel (i)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	44.679	42.251	14.183	34.453	(3.377)	132.189
(+) Equivalência patrimonial	(3.136)	2.201	(247)	384	(168)	(966)
(+) Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	1.000	-	1.000
(+) Integralização de capital social	1.396	1.187	-	-	-	2.583
(+) Cancelamento de dividendos	-	-	214	-	4.767	4.981
Saldos em 31 de dezembro de 2021	42.939	45.639	14.150	35.837	1.222	139.787
(+) Equivalência patrimonial	4.024	(399)	(1.260)	(2.274)	(6)	85
(-) Ajuste de investimento	-	-	-	-	(249)	(249)
(+) Redução de capital social	-	(3.115)	-	-	-	(3.115)
(+) Dividendos a pagar	(956)	-	-	-	-	(956)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	46.007	42.125	12.890	33.563	967	135.552

9. Investimentos--Continuação

Movimentação dos investimentos - Consolidado

Provisão para perdas com investimentos	Saint Michel (i)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	(3.377)
(+) Equivalência patrimonial	(168)
(+) Cancelamento de dividendos	4.767
Saldos em 31 de dezembro de 2021	1.222
(+) Equivalência patrimonial	(6)
(-) Ajuste de investimento	(249)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	967

(i) A Saint Michel é controlada em conjunto (não consolidada) e apresentada como investimento nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

9.2. Comentários adicionais

As demonstrações financeiras das investidas foram auditadas pelos mesmos auditores externos da Companhia.

9.3. Dividendos a receber

	Controladora	
	2022	2021
Logbras Hortolândia Empr. Imobiliários S.A.	287	287
Logbras Embu Empr. Imobiliários S.A.	956	-
	1.243	287

Movimentação dos dividendos a receber

	Controladora
Saldo em 31 de dezembro de 2020	8.623
(-) Cancelamento de dividendos	(4.982)
(-) Recebimento de dividendos	(3.354)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	287
(+) Dividendos "Embu" 2022	956
Saldo em 31 de dezembro de 2021	1.243

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

10. Partes relacionadas

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

10.1. Obrigações por compra de terreno

	Consolidado	
	2022	2021
Property Brasil S.A.	58.900	58.900
Passivo não circulante	58.900	58.900

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

10. Partes relacionadas--Continuação

10.1. Obrigações por compra de terreno--Continuação

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

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

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

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

10.2. Outras operações com partes relacionadas

	Controladora	
	2022	2021
Saint Michel 37 Empreendimentos. Imobiliários S.A..	345	-
Logbras Cabreúva Empreendimentos Imobiliários S.A..	-	5.623
	345	5.623
Ativo circulante	345	2.108
Ativo não circulante	-	3.515

10.3. Remuneração da diretoria

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

10.4. Contratos de mútuo

Referem-se as operações de empréstimos na forma de mútuos em conta corrente, com vencimento em 31 de agosto de 2023, acrescido de juros de 102% do CDI.

Ativo	Controladora
	2022
Logbras Embu Empreendimentos Imobiliários S.A.	522
	522

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

11. Cédula de crédito imobiliário

Descrição	Encargos	Consolidado	
		2022	2021
Cédula de Crédito Imobiliário – CCI	6,15% a.a.	63.802	64.681
Custos de captação		(2.750)	(3.275)
		61.052	61.406
Circulante		7.223	7.356
Não circulante		53.829	54.050
Total		61.052	61.406

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

A seguir, as principais características do CRI:

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

§ **Quantidade:** 68.308;

§ **Valor:** nominal unitário: R\$ 1;

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

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

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

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

Período	2022	2021
Até 12/2022	-	7.356
Até 12/2023	7.223	6.261
Até 12/2035	6.892	5.230
Até 12/2025	5.757	4.258
Após 01/2026	41.180	38.301
Total	61.052	61.406

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

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

12. Provisão para demandas judiciais

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.

Em 31 de dezembro de 2022 e 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

13. Patrimônio líquido**Capital social**

O capital social subscrito em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 149.437 (em 2021 - R\$ 149.437), composto por 149.437.137 (em 2021 - 149.437.137) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Acionista	%	2022	2021
		R\$	R\$
Fundo de Investimento - FI-FGTS	45%	67.247	67.247
Maori Holding S.A.	55%	82.190	82.190
	100	149.437	149.437

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

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

Reserva legal

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

Reserva de lucros

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

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

13. Patrimônio líquido--Continuação**Reserva de lucros a realizar**

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

Destinação dos lucros

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

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

Dividendos a pagar

Consolidado	
2022	2021
533	123
533	123

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

14. Imposto de renda e contribuição social**a) Conciliação da taxa efetiva**

A conciliação entre a despesa tributária e o resultado da multiplicação do lucro contábil pela alíquota fiscal cobrada de IR e CS nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 está descrita a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Prejuízo antes das provisões tributárias	494	(794)	5.205	(1.173)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial e ajuste de investimento	(164)	966	(255)	168
(+) Adições (1)	-	-	-	1.242
(-) Exclusões (2)	-	-	(11.775)	-
(-) Compensação de prejuízos	131	(52)	313	(52)
Diferença da base pela tributação pelo regime de cálculo pelo lucro presumido	-	-	-	-
Lucro real	461	120	(6.512)	185
Alíquota fiscal	34%	34%	34%	34%
(=) Imposto de renda e contribuição social pela alíquota fiscal (deduzido do efeito do adicional do imposto de renda) – corrente	127	29	127	44
Imposto de renda e contribuição social – empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	326	44
	127	29	453	88

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	2022	2021
Valor justo de propriedades para investimento	44.449	34.331
Descrição	2022	2021
Imposto de Renda Pessoa Jurídica	11.112	8.633
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	4.000	3.107
	15.112	11.740

A movimentação do imposto de renda e contribuição social diferidos no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 está demonstrada a seguir:

	2022	2021
Saldo inicial	11.740	11.672
IR/CS diferidos reconhecidos no resultado	3.372	68
Saldo final	15.112	11.740

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

14. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

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

15. Receita operacional líquida

	Consolidado	
	2022	2021
Receita bruta de aluguéis	8.947	8.167
Impostos sobre receitas	(838)	(762)
	8.109	7.405

16. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Despesas de manutenção predial	-	-	(839)	(1.449)
Serviços técnicos	(11)	(105)	(1.132)	(800)
Anúncios, publicações, propaganda e publicidade	-	(163)	(15)	(483)
Assistência jurídica	(120)	(64)	(474)	(437)
Salários e encargos	-	-	(423)	(398)
IPTU e taxas	(42)	(7)	(340)	(348)
Material e serviços de informática	(31)	(1)	(77)	(37)
Viagens e estadias	-	-	(5)	(1)
Outras receitas/despesas	(3)	(28)	79	106
	(207)	(368)	(3.226)	(3.847)

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

17. Receitas e despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Rendimentos de aplicação financeira	855	542	3.128	1.130
Juros sobre mútuo	22	-	-	-
Outros	1	3	745	682
Total das receitas financeiras	878	545	3.873	1.812
Juros sobre cédula de crédito imobiliário	-	-	(8.379)	(10.313)
Juros, atualizações monetárias e multas	-	(1)	(74)	(222)
Impostos sobre operações financeiras	(9)	(4)	(18)	(4)
Outros	(4)	-	(119)	(136)
Total das despesas financeiras	(13)	(5)	(8.590)	(10.675)
Resultado financeiros líquido	865	540	(4.717)	(8.863)

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 são descritos a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Ativo - custo amortizado				
Caixa e equivalentes de caixa	14.799	5.884	21.117	19.302
Títulos e valores mobiliários	-	-	843	798
Contas a receber	-	-	16.229	20.277
Contas a receber - partes relacionadas	867	5.623	-	-
Dividendos a receber	1.243	287	-	-
	16.909	11.794	38.189	40.377
Passivo - custo amortizado				
Fornecedores	58	18	78	30
Cédula de crédito imobiliário	-	-	61.052	61.406
Dividendos a pagar	-	-	533	123
Obrigações com compra de terreno	-	-	58.900	58.900
	58	18	120.563	120.459

Custo amortizado

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

Risco de crédito

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

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

Risco de liquidez

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

Risco operacional

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

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

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

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

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação**Análise de sensibilidade**

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

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

Indexador		Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI		6,25%	9,38%	12,50%	15,63%	18,75%
IPCA		2,75%	4,13%	5,50%	6,88%	8,25%
IGPM		2,35%	3,52%	4,89%	5,86%	7,04%
TR		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Saldo líquido 31/12/2022	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
Ativos e passivos líquidos						
CDI	21.878	1.367	2.051	2.735	3.418	4.102
IPCA	(59.409)	(1.636)	(2.454)	(3.272)	(4.090)	(4.908)
IGPM	-	-	-	-	-	-
TR	-	-	-	-	-	-
Total	(37.610)	(268)	(403)	(537)	(671)	(806)

		CDI	IPCA	IGPM	TR	Sem indexador
Saldos nas demonstrações financeiras consolidadas						
Caixa e bancos	82	-	-	-	-	82
Aplicações financeiras	21.035	21.035	-	-	-	-
Títulos e valores mobiliários	843	843	-	-	-	-
Aluguéis a receber	1.563	-	1.563	-	-	-
Total dos ativos com riscos financeiros	23.523	21.878	1.563	-	-	82
Fornecedores	(78)	-	-	-	-	(78)
Cédula de crédito imobiliário	(61.052)	-	(61.052)	-	-	-
Terrenos a pagar	(58.900)	-	-	-	-	(58.900)
Dividendos a pagar	(533)	-	-	-	-	(533)
Total dos passivos com riscos financeiros	(120.563)	-	(61.052)	-	-	(59.511)
Total dos ativos e passivos líquidos com riscos financeiros	(97.040)	21.878	(59.489)	-	-	(59.429)

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado informados em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

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

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

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

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

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

	Nível da hierarquia	2022	2021
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Equivalentes de caixa (aplicação financeira)	2 (a)	21.035	19.294
Títulos e valores mobiliários	2 (a)	843	798

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

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

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

Cédula de crédito imobiliário 31/12/2022		Aluguéis a receber					Taxa contratual - CCI		Valor presente	
		Prazo de recebimento			Parcelas a receber	Valor da parcela				Saldo a receber
Projeto		Início	Término	Vencimento						
Logbras Embu	63.802	18/10/16	14/10/31	Mensal	103	845	87.035	6,1533%	0,4989%	67.929
Custos de transação	(2.750)									
Total	61.052						87.035			67.929

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 2022 e 2021, não existiam saldos ativos ou passivos protegidos por instrumentos derivativos.