



**Logbras Cabreúva
Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2022

com Relatório dos Auditores Independentes

Logbras Cabreúva Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras

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

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e acionistas da

Logbras Cabreúva Empreendimentos Imobiliários S.A.

São Paulo – SP

Opinião

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

Base para opinião

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

Incerteza relevante relacionada a continuidade operacional

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1, a Administração da Companhia alienou o imóvel e vem implementando ações para o encerramento de suas atividades e sua dissolução, embora ainda possua valores a receber decorrentes do acordo descrito na Nota Explicativa nº 1.1. Essa situação, indica a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa sobre sua continuidade operacional. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

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

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

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

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

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria a fim de planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

São Paulo, 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 Cabreúva Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

ATIVO

	Notas	2022	2021
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.960	2.780
Outras contas a receber	5	4.190	4.190
Impostos a recuperar	-	165	17
Total do ativo circulante		8.315	6.987
Ativo não circulante			
Outras contas a receber	5	10.476	14.667
Propriedades para investimento	6	-	11.700
Total do ativo não circulante		10.476	26.367
Total do ativo		18.791	33.354

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

Logbras Cabreúva Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	2022	2021 (Reclassificado)
Passivo circulante			
Fornecedores	-	-	2
Contas a pagar com partes relacionadas	8.b	-	2.108
Obrigações tributárias	7	268	242
Total do passivo circulante		268	2.352
Passivo não circulante			
Contratos de mútuo	8.a	-	6.941
Contas a pagar com partes relacionadas	8.b	-	3.515
Obrigações tributárias	7	108	331
Total do passivo não circulante		108	10.787
Patrimônio líquido			
Capital social	10	52.891	52.891
Prejuízos acumulados	-	(34.476)	(32.676)
Total do patrimônio líquido		18.415	20.215
Total do passivo e patrimônio líquido		18.791	33.354

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

Logbras Cabreúva Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Notas	2022	2021
Despesas operacionais			
Despesas administrativas	12	(797)	(550)
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	6	-	(400)
Resultado líquido na venda de propriedade para investimento	6	(2.524)	-
Resultado antes do resultado financeiro e impostos		(3.321)	(950)
Receitas (despesas) financeiras			
Despesas financeiras	13	(49)	(207)
Receitas financeiras	13	1.570	819
		1.521	612
Resultado antes dos impostos		(1.800)	(338)
Imposto de renda e contribuição social corrente	11	-	(15)
Prejuízo do exercício		(1.800)	(353)
Prejuízo por ação (R\$)		(0,03)	(0,01)

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

Logbras Cabreúva Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do resultado abrangente para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Prejuízo do exercício	(1.800)	(353)
Outros componentes do resultado abrangente	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	<u>(1.800)</u>	<u>(353)</u>

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

Logbras Cabreúva Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	<u>Capital social</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total do patrimônio líquido</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2020	52.891	(32.630)	20.261
Reversão de dividendos a pagar	-	307	307
Prejuízo do exercício	-	(353)	(353)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	52.891	(32.676)	20.215
Prejuízo do exercício	-	(1.800)	(1.800)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	52.891	(34.476)	18.415

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

Logbras Cabreúva Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado antes dos impostos	(1.800)	(338)
Ajustes para conciliar o resultado ao caixa líquido utilizado nas atividades operacionais		
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	-	400
Baixa de propriedade para investimento	11.700	-
(Aumento)/ redução de ativos		
Outras contas a receber	4.191	6.158
Impostos a recuperar	(148)	38
Aumento/ (redução) de passivos		
Fornecedores	(2)	1
Obrigações tributárias	(197)	(58)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(15)
Fluxo de caixa líquido originado das atividades operacionais	13.744	6.186
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Contas a pagar com partes relacionadas - mútuos	(6.941)	(4.540)
Contas a pagar com partes relacionadas	(5.623)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(12.564)	(4.540)
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	1.180	1.646
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.780	1.134
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	3.960	2.780
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	1.180	1.646

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

Logbras Cabreúva Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

A Logbras Cabreúva Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia" ou "Logbras Cabreúva"), foi constituída em 12 de setembro de 2011 e tem como atividade predominante o desenvolvimento, a comercialização e a exploração de empreendimentos imobiliários próprios, podendo participar de outras sociedades como acionista ou quotista. A sede social da Companhia está localizada em São Paulo/SP.

Em 2022 a Companhia 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 Companhia ainda possui valores a receber decorrentes do acordo descrito na Nota 1.1. Assim, a dissolução da Companhia irá depender da conclusão de tais recebimentos.

1.1. Descrição do projeto – Hipoteca ao Banco do Brasil

A Companhia era proprietária de um imóvel comercial situado na Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, km 84, com área total de 171.537,00 m² (Matrícula nº 4.134 do Registro de Imóveis de Cabreúva), – Município de Cabreúva – SP, onde seria desenvolvido um empreendimento em 3 fases. Na primeira fase, já concluída, foi desenvolvido um galpão com área de 33 mil metros quadrados e encontrava-se locado até 2018.

Informações complementares sobre a primeira fase

Em 26 de novembro de 2012, a Logbras Cabreúva assinou um contrato de locação com obrigação de construção "*Built-to-suit*" sob Condição Precedente e Outras Avenças, o qual a Companhia comprometeu-se a construir no imóvel um centro de distribuição conforme especificações técnicas do cliente.

A Companhia captou em 08/04/2015 e 16/12/2015 operação financiamento imobiliário com o Banco do Brasil no montante de R\$49.996 e R\$ 1.626, respectivamente, tendo como lastro o contrato de locação, com vigência a partir de janeiro de 2017 até dezembro de 2028. Como garantia para a referida operação foi efetuada a alienação fiduciária do imóvel.

O imóvel foi locado pelo prazo de 12 anos (144 meses), com possibilidade de prorrogação. O prazo locatício deu-se início em janeiro de 2017 com início de pagamento em fevereiro de 2017. Contudo, desde março de 2018, o inquilino não vinha honrando com o pagamento do aluguel, o que levou a Companhia a iniciar processo de negociação com o mesmo para uma solução definitiva.

No mesmo período, em decorrência do não recebimento do aluguel, a Companhia deixou de pagar as parcelas do financiamento e negociou com a instituição financeira a quitação do financiamento. Em 16 de julho de 2020, a Companhia transacionou de maneira irretratável, a transferência do imóvel em questão, para a Hire Log I, única e especial hipoteca ao cedente Banco do Brasil.

Logbras Cabreúva Empreendimentos Imobiliários 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. Descrição do projeto – Hipoteca ao Banco do Brasil--Continuação****Informações complementares sobre a primeira fase--Continuação**

Na tentativa de recuperar os valores de aluguéis já incorridos de março de 2018 a fevereiro de 2019, e rescindir o contrato de locação em 01 de março de 2019, a Companhia entrou com processo judicial para execução de títulos extrajudicial. 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 ao 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 que serão corrigidas mensalmente pela variação do IPCA, sem incidência de juros desde que tempestivamente adimplidos.

1.2. Reclassificação das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021

A Companhia objetivando melhor apresentação dos contas a pagar com partes relacionadas efetuou a seguinte alteração:

Partes relacionadas	Apresentado	Reclassificações	Reclassificado
Passivo circulante	-	2.108	2.108
Passivo não circulante	5.623	(2.108)	3.515
	5.623	-	5.623

Os efeitos das reclassificações realizadas não impactaram o patrimônio líquido, resultado do exercício e o fluxo de caixa da Companhia.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

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

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

3. Principais práticas contábeis

a) Uso de estimativas

As demonstrações financeiras são elaboradas com base em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras são baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a estas estimativas e premissas incluem a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, análise de 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 devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Administração monitora e revisa periódica e tempestivamente estas estimativas e suas premissas.

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

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

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

- **Tributos**

A Companhia está sujeita no curso normal dos nossos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia, seu desempenho pode ser adversamente afetado, independente do respectivo resultado final.

3. Principais práticas contábeis--Continuação

a) Uso de estimativas--Continuação

- **Tributos--Continuação**

A Companhia é periodicamente fiscalizada por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que estas autoridades não autuarão a Companhia, nem que estas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

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

- **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 possui um processo de monitoramento de eventos que indicam que as estimativas de valor justo devem ser revistas, tais como: inauguração de novos projetos, aquisição de participação adicional ou alienação de parte de participação, variações significativas nas performances em comparação aos orçamentos, modificações no cenário macroeconômico entre outras.

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

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

Logbras Cabreúva Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

b) Apuração do resultado

Receita de aluguéis

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

A Companhia avalia as transações de receita de acordo com os critérios específicos para determinar se está atuando como agente ou principal e, ao final, concluiu que está atuando como principal em todos os seus contratos de receita. A Companhia registra sua operação de *built to suit* como arrendamento mercantil operacional.

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

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

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

c) Caixa e equivalentes de caixa

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

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

3. Principais práticas contábeis--Continuação

d) Propriedades para investimento

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

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

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

As propriedades para investimento referem-se aos terrenos e o empreendimento comercial constituído pela Companhia descrito na Nota Explicativa nº 6, os quais são classificados no ativo não circulante no subgrupo "Propriedades para investimento". Tais propriedades são registradas ao seu valor justo.

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

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

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

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

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

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

3. Principais práticas contábeis--Continuação

g) Provisões

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

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

h) Provisões para demandas judiciais

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

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

i) Instrumentos financeiros

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

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

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

Ativos financeiros

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

3. Principais práticas contábeis--Continuação

i) Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

a) Ativos financeiros a custo amortizado

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

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

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

Ativos financeiros não derivativos

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

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

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

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

ii. Empréstimos e recebíveis

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

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

3. Principais práticas contábeis--Continuação

i) Instrumentos financeiros--Continuação

Passivos financeiros não derivativos

i. Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

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

j) Provisão para imposto de renda e contribuição social

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

Em 2022 e 2021, a Companhia optou pelo regime de lucro real.

Impostos correntes

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

Regime do lucro real

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

Impostos diferidos

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

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

Logbras Cabreúva Empreendimentos Imobiliários 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) 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%

l) 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).

m) Demonstrações do fluxo de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às pequenas e médias empresas (Resolução CFC nº 1.255/09, NBC TG 1000 (R1)).

n) 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. As práticas contábeis aplicáveis às pequenas e médias empresas (NBC TG 1000 (R1)), não sofreram alterações.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	2022	2021
Caixa e bancos	79	1
Aplicações financeiras	3.881	2.779
	3.960	2.780

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 Cabreúva Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

5. Outras contas a receber

	2022	2021
Contas a receber de acordo	14.666	18.857
Ativo circulante	4.190	4.190
Ativo não circulante	10.476	14.667

Representado pelo saldo do acordo (maiores informações descritas na Nota nº 1.1).

6. Propriedades para investimento

	2022	2021
Terreno	-	15.657
Ajuste a valor justo	-	(3.957)
	-	11.700

Sua movimentação pode ser assim apresentada:

Movimentação das propriedades para investimento	2022	2021
Saldo inicial em 1º de janeiro	11.700	12.100
Baixa terreno (a)	(15.657)	-
Baixa valor justo	3.957	(400)
Saldo em 31 de dezembro	-	11.700

(a) A Companhia 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 Cabreúva Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

7. Obrigações tributárias

	2022	2021
Impostos correntes		
COFINS – Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	6	1
PIS – Programa de Integração Social	1	-
Outros	1	4
	8	5
Parcelamentos		
Parcelamento ordinário PIS – Lei nº 8.212/1991	66	101
Parcelamento ordinário COFINS – Lei nº 8.212/1991	302	464
	368	565
Passivo circulante	268	242
Passivo não circulante	108	331
	376	573

Os parcelamentos fiscais foram realizados conforme previsto na legislação em vigor, em especial Lei nº 8.212/1991 (parcelamentos simplificados), os quais estão atualizados monetariamente pela variação da SELIC. Os parcelamentos são amortizados mensalmente.

8. Partes relacionadas

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

a) Contratos de mútuo

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

	2022	2021
Passivo não circulante		
Logbras Hortolândia Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	6.941
	-	6.941

b) Contas a pagar com partes relacionadas

	2022	2021 (Reclassificado)
Passivo		
Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A.	-	5.623
	-	5.623
Passivo circulante (a)	-	2.108
Passivo não circulante (a)	-	3.515

(a) No decorrer de 2022 os saldos foram liquidados.

c) Remuneração da diretoria

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

9. Provisão para contingências

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, a Companhia não é parte integrante em ações judiciais, tributárias, trabalhistas e outros processos administrativos, portanto, não constituiu provisão para perdas prováveis estimadas e nem divulgou perdas possíveis.

Logbras Cabreúva Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

10. Patrimônio líquido**Capital social**

O capital social subscrito em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é de R\$ 52.891, composto por 52.861.744 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Acionista	%	R\$
Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A.	70,00	37.024
Fundo de Investimento em Participações Brasil	30,00	15.867
Desenvolvimento de Parques Logísticos Multiestratégia		
	100,00	52.891

Reserva legal

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

Reserva de lucros

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

Destinação dos lucros

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

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

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

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

Regime de tributação - lucro real	2022	2021
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	(1.800)	(338)
(+) Ajuste de valor justo	(3.957)	400
Base para cálculo do Lucro Real	(5.757)	62
(x) Alíquota fiscal vigente	34%	34%
Expectativa de imposto de renda e contribuição social	(1.957)	21
(=) Imposto de renda e contribuição social no resultado	-	15
Alíquota efetiva	-	25%

Logbras Cabreúva Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

11. Imposto de renda e contribuição social--Continuação**b) Impostos diferidos**

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

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. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de prejuízos fiscais acumulados da Companhia é de R\$ 43.698 (R\$ 41.741 em 2021).

12. Despesas administrativas

	2022	2021
Assistência jurídica	(88)	(236)
Serviços técnicos	(347)	(116)
Salários e encargos	(166)	(50)
Manutenção predial	(113)	(57)
Publicações	-	(74)
Outras despesas	(83)	(17)
	(797)	(550)

13. Receitas e despesas financeiras

	2022	2021
Juros, atualizações monetárias	744	669
Rendimentos de aplicação financeira	826	150
Total das receitas financeiras	1.570	819
Juros, atualizações monetárias e multas	(49)	(207)
Total das despesas financeiras	(49)	(207)
Resultado financeiros líquido	1.521	612

Logbras Cabreúva Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

14. 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:

	2022	2021
Ativo - custo amortizado		
Caixa e equivalentes de caixa	3.960	2.780
Outras contas a receber	14.666	18.857
	18.626	21.637
Passivo - custo amortizado		
Fornecedores	-	2
Contratos de mútuo	-	6.941
Contas a pagar com partes relacionadas	-	5.623
	-	12.566

Custo amortizado

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

Risco de crédito

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

Risco de liquidez

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

Gestão de risco de capital

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

Logbras Cabreúva Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

14. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

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 não existiam saldos ativos ou passivos protegidos por instrumentos derivativos.