

**Log II Empreendimentos Imobiliários SPE
S.A.**

Demonstrações financeiras acompanhadas do Relatório
dos Auditores Independentes

Em 31 de dezembro de 2022

Log II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Índice

	Página
Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	5
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022	11

Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações financeiras

A

Log II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

São Paulo – SP

Examinamos as demonstrações financeiras da Log II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. (“Companhia”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente em todos os aspectos relevantes a posição patrimonial e financeira da Log II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para pequenas e médias empresas - Pronunciamento Técnico CPC PME - "Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas".

Base para opinião

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

Outros assuntos – valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021 utilizadas para fins de comparação foram examinadas por outros auditores independentes cujo relatório foi emitido em 05 de maio de 2022, com ênfase decorrente de atividade pré-operacional.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras a Administração é responsável pela avaliação da capacidade da Companhia em continuar operando e divulgando quando aplicável os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa prática 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 tomada em conjunto esteja livre 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 a garantia de que uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto possam influenciar dentro de uma perspectiva razoável as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

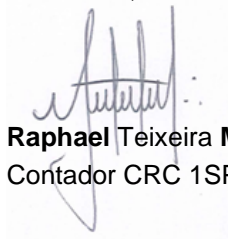
Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

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

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas 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, se houver e das respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso pela Companhia da prática 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, 17 de fevereiro de 2023.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Raphael Teixeira Maciel".

Raphael Teixeira Maciel
Contador CRC 1SP- 302.257/O-5

RSM Brasil Auditoria e Consultoria Ltda.
CRC 2SP-030001/O-0

LOG II Empreendimentos Imobiliarios SPE S.A.

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em reais - R\$

Ativo	Nota	31.12.2022	31.12.2021
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	5.115.916	31.026.409
Contas a receber	5	112.858	-
Tributos a recuperar	-	141.083	11.869
Adiantamento a fornecedores	-	921.051	-
Estoque de imóveis a comercializar	6	95.604.493	63.002.085
Total do ativo circulante		101.895.401	94.040.363
Total do ativo		101.895.401	94.040.363

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LOG II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em reais - R\$

Passivo	Nota	31.12.2022	31.12.2021
Circulante			
Fornecedores	7	2.448.955	15.855
Obrigações tributárias	-	70.056	5.439
Debêntures	8	142.692	454.428
Total do passivo circulante		2.661.703	475.722
Não Circulante			
Debêntures	8	69.096.991	64.721.886
Total do passivo não circulante		69.096.991	64.721.886
Patrimônio líquido			
Capital social	9.1	28.931.000	28.931.000
Capital social a integralizar	9.1	(1.000)	(1.000)
Prejuízos acumulados		(6.968.293)	(87.245)
		21.961.707	28.842.755
Adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC	9.2	8.175.000	-
Total do passivo e patrimônio líquido e AFAC		101.895.401	94.040.363

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LOG II Empreendimentos Imobiliarios SPE S.A.

Demonstrações do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e para o para o período de 02 de junho de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021
Em reais - R\$

	Notas	31.12.2022	02/06/2021 a 31.12.2021
Receita Líquida	10	1.200.921	-
Despesas			
Despesas gerais e administrativas	11	(2.211.818)	(50.315)
Despesas tributárias	-	(462.355)	
Resultado antes do resultado financeiro		(1.473.252)	(50.315)
Resultado financeiro	13	(5.407.796)	(36.930)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		(6.881.048)	(87.245)
Imposto de renda e contribuição social corrente		-	-
Prejuízo líquido do exercício/período		(6.881.048)	(87.245)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LOG II Empreendimentos Imobiliarios SPE S.A.

Demonstrações do resultado abrangente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e para o período de 02 de junho de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

Em reais - R\$

	<u>31.12.2022</u>	<u>02/06/2021 a 31.12.2021</u>
Prejuízo líquido do exercício/período	(6.881.048)	(87.245)
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado Abrangente do exercício	<u>(6.881.048)</u>	<u>(87.245)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LOG II Empreendimentos Imobiliarios SPE S.A.

Demonstração de mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e do período de 02 de junho de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021
Em reais - R\$

	Capital social subscrito	Capital social à integralizar	Prejuízos acumulados	Total do Patrimônio líquido	Adiantamento para futuro aumento de capital	Total do Patrimônio líquido e AFAC
Constituição em 02 de junho de 2021 (Início das atividades)	1.000	(1.000)	-	-	-	-
Aumento de capital	28.930.000	-	-	28.930.000	-	28.930.000
Prejuízo líquido do período	-	-	(87.245)	(87.245)	-	(87.245)
Saldos em 31 de Dezembro de 2021	<u>28.931.000</u>	<u>(1.000)</u>	<u>(87.245)</u>	<u>28.842.755</u>	<u>-</u>	<u>28.842.755</u>
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-	8.175.000	8.175.000
Prejuízo líquido do período	-	-	(6.881.048)	(6.881.048)	-	(6.881.048)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	<u>28.931.000</u>	<u>(1.000)</u>	<u>(6.968.293)</u>	<u>21.961.707</u>	<u>8.175.000</u>	<u>30.136.707</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LOG II Empreendimentos Imobiliarios SPE S.A.

Demonstração do Fluxo de Caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e para o período de 02 de junho de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

Em reais - R\$

	31.12.2022	02/06/2021 a 31.12.2021
Fluxo de Caixa das Atividade Operacionais		
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(6.881.048)	(87.245)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa aplicado nas atividades operacionais:		
Debêntures	5.847	454.428
Juros sobre debêntures	2.927.188	
Variação monetária - debêntures	4.205.469	-
Decréscimo (acrécimo) em ativos	(32.127.048)	(63.013.955)
Contas a receber	(112.858)	-
Estoques de imóveis a comercializar	(30.963.925)	(63.002.085)
Tributos a recuperar	(129.214)	(11.869)
Adiantamento a fornecedores	(921.051)	-
Decréscimo (acrécimo) em passivos	2.497.717	21.295
Fornecedores	2.433.100	15.855
Obrigações tributárias	64.617	5.439
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(29.371.875)	(62.625.477)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Aumento de capital	-	28.930.000
Adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC	8.175.000	-
Emissão de debêntures	-	64.721.886
Pagamento de juros - debêntures	(4.713.618)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	3.461.382	93.651.886
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(25.910.493)	31.026.409
No início do exercício/período	31.026.409	-
No final do exercício/período	5.115.916	31.026.409
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(25.910.493)	31.026.409

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Log II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
De 31 de dezembro de 2022
Em reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Log II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. (“Log II”) é uma sociedade por ações de capital fechado, com prazo de duração indeterminado, regida pelo seu estatuto social e pelas disposições legais aplicáveis, com sede na Rua Iguatemi, 151, conjunto 202 parte, CEP 01451-011, no Bairro Itaim Bibi em São Paulo/SP, constituída em 05 de maio de 2021.

A Log II tem por objeto a aquisição, desenvolvimento, construção e incorporação imobiliária de imóveis para aluguel e venda, inclusive do empreendimento designado como UrbanHub Osasco, a ser realizado no imóvel localizado na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Avenida Alberto Jackson Byington nº 2.990, Industrial Anhanguera, objeto da matrícula nº 26.978, do 2º Oficial de Registro de Imóvel da Cidade de Osasco – SP.

O modelo estratégico estruturado para a Log II consiste na venda do empreendimento imobiliário em desenvolvimento, logo após a finalização das obras e obtenção das aprovações de funcionamento, prazo este originalmente previsto para o início do segundo semestre de 2023.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2.1 Base de apresentação

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

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

2.2 Moeda Funcional

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

2.3 Aprovação das demonstrações financeiras

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 17 de fevereiro de 2023.

Log II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
De 31 de dezembro de 2022
Em reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.2 Instrumentos financeiros

Mensuração de ativos financeiros

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

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

Classificação de ativos financeiros

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

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

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

Log II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
De 31 de dezembro de 2022
Em reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma

3.3 Estoques de imóveis a comercializar

Referem-se a custos de aquisição de terrenos, gastos iniciais com projetos e legalização do terreno, materiais, mão de obra e outros custos de construção relacionados e já incorridos.

3.4 Debêntures

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

Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida durante o período em que os empréstimos estejam em aberto utilizando o método da taxa efetiva de juros.

As Debêntures são classificados como passivo não circulante a menos que a tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por pelo menos 12 meses após a data do balanço.

3.5 Fornecedores

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

3.6 Imposto de renda e contribuição social

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

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

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

3.7 Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

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

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

São acrescidos quando aplicável dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

Log II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
De 31 de dezembro de 2022
Em reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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.

3.8 Ajuste a Valor Presente (AVP) de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu Valor Presente (AVP) no registro inicial da transação levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita e em certos casos implícita dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes.

Subsequentemente, estes juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

3.9 Apuração do resultado

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

3.10 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos: a preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes na data-base das demonstrações financeiras, contudo, a incerteza relativa a estas premissas e estimativas poderia levar a resultados que não requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Estimativas e premissas: as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço não envolvendo risco significativo de causar um ajuste importante no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

- **Impostos:** é fiscalizada por diferentes autoridades incluindo: fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Log II, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e posteriormente em processos judiciais, tampouco, o resultado tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais;
- **Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas:** a reconhece provisão para causas tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

Log II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
De 31 de dezembro de 2022
Em reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma

As avaliações para possíveis provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como: prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

3.11 Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações

Durante o exercício de 2022 foi emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) a revisão das referidas normas abaixo, já vigentes no exercício de 2022:

Alteração ao IAS 16/CPC 27 Ativo Imobilizado

A alteração proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício.

Alteração ao IAS 37/CPC25 Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes

Esclarece que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele.

Alteração ao IFRS 3/CPC 15 Combinação de Negócios

Substitui as referências da versão antiga da estrutura conceitual pela mais recente emitida em 2018.

IFRS 9/CPC 48 - Instrumentos Financeiros

Alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado.

IFRS 1/CPC 37 Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros

Simplifica a aplicação da referida norma por uma subsidiária que adote o IFRS pela primeira vez após a sua controladora, em relação à mensuração do montante acumulado de variações cambiais.

IAS 41/CP 29 - Ativos Biológicos

Remoção da exigência de excluir das estimativas de fluxos de caixa os tributos (IR/CS) ao mensurar o valor justo dos ativos biológicos e produtos agrícolas, alinhando assim as exigências de mensuração do valor justo no IAS 41 com as de outras normas IFRS.

As alterações foram avaliadas e adotadas pela Administração, não havendo efeitos em suas demonstrações financeiras quanto à sua aplicação.

Log II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
De 31 de dezembro de 2022
Em reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma

4 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Depósitos bancários	1.481	1.617
Aplicações financeiras (a)	3.230.795	934.133
Aplicações financeiras - debêntures (b)	1.883.641	30.090.658
Total	<u>5.115.916</u>	<u>31.026.409</u>

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

(b) Referem-se a contas bancárias constituídas em decorrência da operação de Debêntures, emitidos pela Planeta Securitizadora S.A e de acordo com o Termo de Securitização referem-se a contas centralizadora de titularidade da Emissora das Debêntures e integrante do Patrimônio Separado, que é administrado pela mesma, e disponível para o desenvolvimento do imóvel.

5 CONTAS A RECEBER

Em 31 de dezembro de 2022 a Log II possuía um contas a receber no valor de R\$ 112. 858, referentes à locação de uma área bruta locável de 3.201m². O montante possui vencimento e liquidação em período subsequente.

6 ESTOQUES DE IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Em 31 de dezembro de 2022 o estoque da Log II está avaliado por meio do custo de aquisição, conforme demonstrado abaixo:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Obras em andamento	36.959.493	4.357.085
Terrenos	58.645.000	58.645.000
Total	<u>95.604.493</u>	<u>63.002.085</u>

Em 11 de novembro de 2021 a Companhia realizou a compra do imóvel, localizado na Avenida Alberto Jackson Byington, número 2.990, Industrial Anhanguera, cidade de Osasco – SP, pelo valor de R\$ 58.645.000 e demais custos necessários para aquisição que montam o valor de R\$4.357.000. No exercício de 2022 a Log II realizou gastos referentes ao desenvolvimento do empreendimento designado como Condomínio UrbanHub Osasco, no valor de R\$ 32.602.400,00. A administração possui expectativa para conclusão do empreendimento em junho de 2023.

Log II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
De 31 de dezembro de 2022
Em reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma

O imóvel consiste em um edifício a ser revitalizado devido a um sinistro de incêndio em 27 de dezembro de 2018, que causou danos estruturais, em um terreno de 70.000m². A área total construída sob a qual incide IPTU é de 28.706,30m². O imóvel está cadastrado na prefeitura do município de Osasco sob o número de contribuinte municipal número 24463.32.56.0001.99.999.01 e matrículas 26.978, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco – SP. O imóvel está locado à Companhia Brasileira de Distribuição S.A., sociedade anônima, conforme contrato de locação e respectivos aditivos com vigência de 11/11/2021 até 10/11/2026. Os recebíveis relativos ao referido contrato de locação foram objeto de securitização através da emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários conforme nota 9.

O modelo estratégico estruturado para a Log II consiste na venda do empreendimento imobiliário em desenvolvimento, logo após a finalização das obras e obtenção das aprovações de funcionamento, prazo este originalmente previsto para o início do segundo semestre de 2023. Não faz parte de estratégia original do investimento manter o imóvel para renda.

7 FORNECEDORES

São registrados pelo regime de competência, ou seja, reconhecidos contabilmente de acordo com o recebimento do bem ou da prestação do serviço e possuem vencimentos em 2023.

O montante a pagar em 31 de dezembro de 2022 era de R\$ 2.448.955(R\$ 15.855 em 2021), referente a gastos no desenvolvimento do empreendimento imobiliário.

8 DEBÊNTURES

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

	2022	2021
Debêntures	69.348.161	65.290.639
Custo de transação	(108.478)	(114.325)
Total	69.239.683	65.176.314
Circulante	142.692	454.428
Não circulante	69.096.991	64.721.886

Log II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
De 31 de dezembro de 2022
Em reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma

Movimentação das debêntures:

	2022
Saldos em 31/12/2021	65.290.639
Juros e encargos	4.408.803
Juros pagos	(4.713.618)
Variação monetária (a)	4.205.469
Saldo em 31/12/2022	69.348.161

(a) Montante referente a variação do preço unitário das debêntures.

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

Características do CRI:

- A) Emissão:** 4ª;
- B) Série:** 218ª;
- C) Quantidade de CRI:** 65.000;
- D) Valor de emissão:** R\$65.000.000,00;
- E) Prazo:** 3.657 dias a contar da data de emissão;
- F) Atualização monetária:** IPCA;
- G) Remuneração:** 7,20% ao ano, base 360 dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*;
- H) Amortização:** A amortização e pagamento da remuneração dos CRI são mensais tendo como primeiro pagamento remuneratório o dia 15 de janeiro de 2022, e o início da amortização do principal em 15 de dezembro de 2024, conforme instrumento de emissão do Certificado de recebíveis imobiliários.

Cláusulas restritivas:

A captação de recursos com a emissão de Debêntures possui cláusulas restritivas que exigem a liquidação antecipada "Covenants" por condições estipuladas, as quais vem sendo cumpridas.

Para o pagamento das emissões o agente fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das debêntures e exigir o imediato pagamento quando na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou certos eventos previstos contratualmente sendo os mais relevantes os seguintes:

- Decretação de falência da Locatária, pedido de falência pela Locatária, pedido de falência da Locatária formulado por terceiro(s) e não elidido no prazo legal ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Locatária independentemente do deferimento do respectivo pedido;
- Liquidação, dissolução ou extinção da Locatária;

Log II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
De 31 de dezembro de 2022
Em reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma

- Caso esta Escritura de Emissão, os Documentos da Operação, ou quaisquer das obrigações da Emissora oriundas desta Escritura de Emissão ou dos Documentos da Operação sejam objeto de questionamento judicial ou extrajudicial pela Emissora e partes relacionadas a esta, incluindo, mas não se limitando, a qualquer de suas controladas ou controladoras, diretores, administradores, agentes ou funcionários;
- Inadimplemento pela Emissora de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e aos demais Documentos da Operação de que seja parte, não sanada no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento, exceto se houver outro prazo de cura específico;
- Transformação do tipo societário da Emissora, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Companhias por Ações;
- Se ocorrer qualquer mudança, transferência ou cessão, direta ou indireta, do controle societário/acionário da Emissora, ou, ainda, a incorporação, fusão, cisão ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emissora, sem o prévio consentimento dos titulares dos CRI, ficando, no entanto, autorizada qualquer transferência ou cessão, direta ou indireta, do controle societário/acionário da Emissora para fundos de investimento em que a Alianza Gestão de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.950.366/0001-00, atue como gestor ou consultor imobiliário (“Fundo de Investimento Alianza”), sem necessidade de prévio consentimento dos titulares dos CRI;
- Se a Emissora ceder ou transferir, ou de qualquer forma prometer ceder ou transferir a terceiros os seus direitos e obrigações inerentes à presente Escritura de Emissão ou Documentos da Operação, sem prévio e expresse consentimento dos titulares dos CRI, exceto se em decorrência de um Evento Permitido;
- Se a Emissora ceder ou transferir, ou de qualquer forma prometer ceder ou transferir a terceiros o Imóvel Lastro ou os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, exceto se em decorrência de um Evento Permitido ou se obtido prévio e expresse consentimento dos titulares dos CRI;
- Invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade desta Escritura de Emissão, ou de qualquer dos Documentos da Operação, ou de quaisquer das obrigações da Emissora oriundas desta Escritura de Emissão ou dos demais Documentos da Operação;
- Caso ocorra o vencimento antecipado de quaisquer dívidas da Emissora, cujo valor total, individual ou agregado, seja igual ou superior à importância correspondente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- Existência de qualquer decisão judicial irrecorrível ou contra a qual não caibam recursos com efeito suspensivo, que afete a validade ou exigibilidade das Debêntures ou dos CRI;
- Qualquer alteração ou modificação do objeto social da Emissora que resulte em alteração relevante da atividade preponderante da Emissora e que, de alguma forma, tenha impacto negativo na capacidade da Emissora no cumprimento das obrigações assumidas nos Documentos da Operação de que é parte, exceto se a alteração ou modificação tenha por objetivo a inclusão de atividades acessórias necessárias à consecução do Empreendimento no Imóvel Lastro;

Log II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
De 31 de dezembro de 2022
Em reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma

- Caso a Emissora contrate empréstimos, financiamentos, mútuos ou qualquer outro tipo de dívida, bem como outorgue avais, fianças e/ou demais garantias prestadas em benefício de terceiros, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem a prévia e expressa anuência dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI. Com relação a eventuais estornos de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC), o limite referido acima é de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais);
- Inadimplência com quaisquer obrigações financeiras a que esteja sujeita a Emissora, no mercado local ou internacional, não relativa a esta Escritura de Emissão ou a qualquer dos Documentos da Operação, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), não sanado pela Emissora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data em que se tornou inadimplida ou no prazo de cura previsto no respectivo documento.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 todas as cláusulas restritivas foram respeitadas não incorrendo em vencimento antecipado da dívida ou qualquer outra implicação.

9 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

9.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 o capital social integralizado é de R\$28.930 representado por 28.930.000 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, distribuídas conforme eventos e valores abaixo:

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

Conforme ata de assembleia geral extraordinária realizada em 21 de outubro de 2021, a Companhia aprovou o aumento de capital no montante total de R\$ 28.930 mediante a emissão de 28.930.000 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, totalmente integralizadas em 31 de dezembro de 2022 pelo PSS Principal Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia – IE.

		2022			2021		
		Quotas	R\$	%	Quotas	R\$	%
PSS Principal FIP	SUBSCRITO	28.931.000	28.931.000		28.931.000	28.931.000	
PSS Principal FIP	À INTEGRALIZAR	(1)	(1.000)	100%	(1)	(1.000)	100%
		28.930.000	28.930.000	100%	28.930.000	28.930.000	100%

Log II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
De 31 de dezembro de 2022
Em reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma

9.2. AFAC

Os valores do AFAC serão convertidos pelo PSS Principal FIP em capital da Companhia na primeira Assembleia Geral de Cotistas realizada após o recebimento dos recursos, ou, quando esta não ocorrer, em um prazo máximo de até 12 (doze) meses contados da data do recebimento dos valores, mediante a realização de Alteração do Contrato Social da Companhia (“Conversão em Capital”).

Em 31 de dezembro de 2022 o adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC é de R\$ 8.175.000.

10 RECEITA LÍQUIDA

	31/12/2022	31/12/2021
Receita de locação	1.323.329	-
Impostos sobre locação	(122.408)	-
	1.200.921	-

11 DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	31/12/2022	31/12/2021
Comissões	(1.944.000)	-
Assessoria Contábil	(44.750)	-
Despesas com emissão debêntures/CRI	(111.705)	-
Outras despesas	(111.363)	(50.313)
	(2.211.818)	(50.313)

Log II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
De 31 de dezembro de 2022
Em reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma

12 RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro é representado por R\$ 1.763.093 de receita financeira líquida da aplicação financeira do caixa captado e R\$ 7.170.889 de despesa financeira de despesa de juros referente a emissão das debêntures.

Receitas financeiras	31/12/2022	31/12/2021
Rendimentos de aplicação financeira	1.753.866	88.016
Pis e Cofins	-	(4.093)
Outras receitas financeiras	9.227	-
	1.763.093	83.923

Despesas financeiras	31/12/2022	31/12/2021
Juros sobre debêntures/CRI (a)	(2.927.188)	(85.764)
Varição monetária passiva	(4.205.469)	-
IOF	(22.610)	(33.292)
Outras despesas financeiras	(15.622)	(1.798)
	(7.170.889)	(120.853)
	(5.407.796)	(36.930)

(a) As despesas financeiras oriundas de juros de debêntures representam 64% do total de juros incorridos, o valor residual dos juros incorridos está sendo capitalizados ao custo do imóvel, pois essa proporção captada está sendo utilizado no desenvolvimento do empreendimento.

Log II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
De 31 de dezembro de 2022
Em reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma

13 INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

Gerenciamento de riscos financeiros

a) Visão geral

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

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

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

	2022			
	Valor	1 ano	1 -2 anos	Superior a 2 anos
Ativos				
Caixa e equivalente de caixa	5.115.916	5.115.916	-	-
Contas a receber	112.858	112.858	-	-
Passivos				
Fornecedores	2.448.955	2.448.955	-	-
Debentures	69.239.683	142.692	-	69.096.991

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

Em 31 de dezembro de 2022, não há efeito de ajuste a valor presente relevante.

Gestão do capital

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

Log II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
De 31 de dezembro de 2022
Em reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma

Análise de sensibilidade

A Companhia apresenta a seguir o quadro de sensibilidade para o risco de variações de taxas de juros a que está exposta considerando que os eventuais efeitos temporais impactariam os resultados futuros, tomando como base as exposições apresentadas em 31 de dezembro de 2022, sendo, os efeitos no patrimônio basicamente os mesmos do resultado.

Para efeito de análise de sensibilidade a Companhia adotou taxas vigentes em datas próximas à da apresentação das referidas demonstrações financeiras, extraídas no website do Banco Central do Brasil, utilizando para IPCA e CDI a mesma taxa em decorrência da proximidade das mesmas.

Ativos e passivos líquidos	Saldo líquido 31/12/2022	Queda de 50%	Queda de 25%	Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
Caixa e equivalentes de caixa (nota 4) - CDI	5.115.916	6,83% 349.161	10,24% 523.742	13,65% 698.323	17,06% 872.903	20,48% 1.047.484
Debêntures (nota 9) - IPCA	(69.239.683)	3,59% (2.482.243)	5,38% (3.723.364)	7,17% (4.964.485)	8,96% (6.205.607)	10,76% (7.446.728)

14 Provisão para demandas judiciais

A Log II no curso normal de suas operações pode fazer parte em processos judiciais de natureza trabalhista, tributária e cível em diversas instâncias ajuizadas e conhecidas nas datas dos balanços tendo a Administração adotado como procedimento a constituição de provisão com base em vários fatores incluindo a opinião dos seus assessores jurídicos externos e a análise das demandas judiciais pendentes.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não havia processos classificados pelos seus assessores como probabilidade de perda possível ou provável.

No dia 08 de fevereiro de 2023 o Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) decidiu, por unanimidade, nos Recursos Extraordinários 955.227 (Tema 885) e 949.297 (Tema 881) sobre a possibilidade de se desconstituir a coisa julgada em relações jurídicas de trato sucessivo em matéria tributária. Após a análise pelos respectivos Escritórios Jurídicos dos processos tributários em que a Companhia é ou foi parte, tanto no polo ativo quanto passivo, não foi identificada qualquer situação que possa ser afetada pela referida decisão.

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A administração no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não contratou nem teve serviço prestado pela RSM Brasil Auditores Independentes relacionados a esta Empresa, que não os serviços de auditoria externa, em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

Log II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
De 31 de dezembro de 2022
Em reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma

16 EVENTOS SUBSEQUENTES

Os administradores declaram a inexistência de fatos ocorridos subsequentemente à data de encerramento do exercício que venham a ter efeito relevante sobre a situação patrimonial ou financeira da empresa ou que possam provocar efeitos sobre seus resultados futuros.

17 Administrador e contador

O Administrador e contador responsáveis pelas demonstrações financeiras são:

Administrador

Contador CRC