



Informações Trimestrais ITR

Log Fortaleza III | CE

1T23

LOG Belém | PA

LOG Commercial Properties e Participações S.A.

Informações Trimestrais

31 de março de 2023

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as informações trimestrais.....	1
---	---

Informações trimestrais revisadas

Balancos patrimoniais	3
Demonstração dos resultados	4
Demonstração dos resultados abrangentes.....	5
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	6
Demonstração dos fluxos de caixa	7
Demonstração dos valores adicionados.....	8

Notas explicativas às informações trimestrais

1. Contexto operacional	9
1. Apresentação das informações trimestrais, principais políticas contábeis e novos pronunciamentos.....	9
3. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	10
4. Contas a receber	11
5. Investimento em controladas e controladas em conjunto.....	13
6. Propriedades para investimento	16
7. Imobilizado	17
8. Empréstimos, financiamentos e debêntures.....	18
9. Contas a pagar por aquisição de terrenos.....	20
10. Permutas	20
11. Imposto de renda e contribuição social	21
12. Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis.....	22
13. Arrendamentos	22
14. Patrimônio líquido	23
15. Receitas líquidas.....	26
16. Custos e despesas por natureza	26
17. Despesas e receitas financeiras	27
18. Partes relacionadas.....	27
19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos.....	29
20. Garantias.....	34
21. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa	35
22. Seguros	35
23. Aprovação das informações trimestrais.....	35

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos
Acionistas e Administradores da
LOG Commercial Properties e Participações S.A.
Belo Horizonte - MG

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da LOG Commercial Properties e Participações S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com a NBC TG 21 e com a norma internacional IAS 34 *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 aplicável à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte (MG), 26 de abril de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S. Ltda.
CRC-SP015199/O

Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	162.671	297.733	109.213	295.841
Títulos e valores mobiliários	3	42.913	206.592	30.238	190.271
Contas a receber	4	129.890	112.887	74.812	54.455
Impostos a recuperar		27.734	25.810	25.311	23.681
Despesas antecipadas		3.461	3.046	1.515	1.188
Outros		2.150	2.229	977	1.031
Total do ativo circulante		368.819	648.297	242.066	566.467
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	3	227.422	226.773	223.116	222.783
Instrumentos financeiros derivativos	19 (a)	33.130	1.270	33.130	1.270
Contas a receber	4	52.528	107.316	37.948	55.710
Créditos com empresas ligadas	18	-	-	218	5.361
Despesas antecipadas		13.884	13.258	1.484	1.507
Impostos a recuperar		43.338	43.464	41.642	41.883
Imposto de renda e contribuição social diferidos	11 (b)	55.976	47.871	55.976	47.871
Outros		16.330	14.458	18.464	17.610
Total do ativo realizável a longo prazo		442.608	454.410	411.978	393.995
Investimento em controladas e controladas em conjunto	5	151.324	148.084	3.494.413	3.335.020
Propriedades para investimento	6	5.021.023	4.878.721	1.288.533	1.285.418
Imobilizado	7	16.850	15.416	16.845	15.408
Intangível		6.058	5.678	6.058	5.678
Total do ativo não circulante		5.637.863	5.502.309	5.217.827	5.035.519
Total do ativo		6.006.682	6.150.606	5.459.893	5.601.986
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		60.995	43.365	7.445	6.830
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	219.847	181.379	215.974	177.770
Contas a pagar por aquisição de terrenos	9	738	8.813	-	-
Adiantamentos de clientes		6.871	5.787	-	-
Instrumentos financeiros derivativos	19 (a)	-	39.135	-	39.135
Salários, encargos sociais e benefícios		10.922	13.714	7.147	10.721
Impostos e contribuições a recolher		28.107	19.222	13.915	11.611
Permutas	10	40.118	61.994	-	1.686
Impostos diferidos	11 (b)	4.431	5.806	416	416
Arrendamento	13	723	614	665	556
Dividendos a pagar	14 (c)	-	91.692	-	91.692
Outros		4.341	8.208	496	633
Total do passivo circulante		377.093	479.729	246.058	341.050
Passivo não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	1.519.688	1.592.705	1.506.740	1.579.253
Instrumentos financeiros derivativos	19 (a)	1.067	6.906	1.067	6.906
Permutas	10	127.964	134.712	68.538	66.853
Impostos diferidos	11 (b)	107.813	109.116	832	832
Contas a pagar por aquisição de terrenos	9	13.000	13.000	13.000	13.000
Adiantamentos de clientes		53.955	42.841	-	-
Provisão para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	12	2.787	2.345	161	144
Arrendamento	13	104.172	101.101	9.069	7.881
Outros		4.428	4.313	1.512	1.414
Total do passivo não circulante		1.934.874	2.007.039	1.600.919	1.676.283
Total do passivo		2.311.967	2.486.768	1.846.977	2.017.333
Patrimônio líquido					
Capital social		2.735.382	2.735.382	2.735.382	2.735.382
Ações em tesouraria		(51.203)	(51.552)	(51.203)	(51.552)
Reservas de capital		10.628	9.970	10.628	9.970
Reservas de lucro		890.622	890.853	890.622	890.853
Lucros acumulados		27.487	-	27.487	-
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia		3.612.916	3.584.653	3.612.916	3.584.653
Participações dos acionistas não controladores	14 (e)	81.799	79.185	-	-
Total do patrimônio líquido		3.694.715	3.663.838	3.612.916	3.584.653
Total do passivo e do patrimônio líquido		6.006.682	6.150.606	5.459.893	5.601.986

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E DE 2022

Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2023	2022	2023	2022
Receita líquida de aluguel e de serviços prestados	15	67.012	40.792	20.167	15.035
Custo dos serviços prestados - administração de condomínios	16	(888)	(668)	(888)	(668)
Lucro bruto		66.124	40.124	19.279	14.367
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas comerciais	16	(2.445)	(2.721)	(1.539)	(1.843)
Despesas gerais e administrativas	16	(8.656)	(7.888)	(7.533)	(7.527)
Honorários da administração	16	(1.810)	(1.626)	(1.810)	(1.626)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	6	749	98.288	-	2.632
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	16	(2.510)	(1.393)	(579)	(1.192)
Resultado de equivalência patrimonial	5	1.906	2.226	33.928	118.014
Lucro operacional antes do resultado financeiro		53.358	127.010	41.746	122.825
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	17	(46.456)	(8.197)	(41.299)	(7.690)
Receitas financeiras	17	20.355	21.754	18.935	18.380
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		27.257	140.567	19.382	133.515
Imposto de renda e contribuição social					
Corrente		(8.361)	(3.725)	-	-
Diferido	11	10.192	(4.508)	8.105	(2.067)
	11	1.831	(8.233)	8.105	(2.067)
Lucro do período		29.088	132.334	27.487	131.448
Lucro atribuível a:					
Acionistas controladores		27.487	131.448		
Acionistas não controladores	14 (e)	1.601	886		
		29.088	132.334		
Lucro por ação (em R\$):					
Básico	14 (f)	0,27517	1,30001	0,27517	1,30001
Diluído	14 (f)	0,27517	1,29735	0,27517	1,29735

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E DE 2022

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
Lucro do período	29.088	132.334	27.487	131.448
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total de resultados abrangentes do período	29.088	132.334	27.487	131.448
Resultados abrangentes atribuível a:				
Acionistas controladores	27.487	131.448		
Acionistas não controladores	1.601	886		
	29.088	132.334		

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E DE 2022

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Capital social		Ações em tesouraria	Reservas de capital	Reservas de lucro		Lucros acumulados	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia (Individual)	Participações de acionistas não controladores	Total (Consolidado)
	Subscrito	Gastos com emissão de ações		Opções outorgadas reconhecidas	Legal	Retenção de lucros				
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	2.053.976	(18.594)	(25.155)	6.931	52.631	1.241.780	-	3.311.569	29.173	3.340.742
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	17.180	17.180
Ações em tesouraria alienadas para beneficiários de plano de opções	-	-	39	-	-	(2)	-	37	-	37
Opções de ações	-	-	-	592	-	-	-	592	-	592
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	131.448	131.448	886	132.334
SALDO EM 31 DE MARÇO DE 2022	2.053.976	(18.594)	(25.116)	7.523	52.631	1.241.778	131.448	3.443.646	47.239	3.490.885
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	2.753.976	(18.594)	(51.552)	9.970	71.935	818.918	-	3.584.653	79.185	3.663.838
Aportes de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	1.013	1.013
Ações em tesouraria:										
Adquiridas	-	-	(714)	-	-	-	-	(714)	-	(714)
Alienadas	-	-	1.063	-	-	(231)	-	832	-	832
Opções de ações	-	-	-	658	-	-	-	658	-	658
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	27.487	27.487	1.601	29.088
SALDO EM 31 DE MARÇO DE 2023	2.753.976	(18.594)	(51.203)	10.628	71.935	818.687	27.487	3.612.916	81.799	3.694.715

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2023	2022	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro do período		29.088	132.334	27.487	131.448
Ajustes para reconciliar o lucro com o caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais:					
Depreciação e amortização	16	904	297	423	296
Resultado de equivalência patrimonial	5	(1.906)	(2.226)	(33.928)	(118.014)
Amortização de despesas antecipadas		602	1.022	138	821
Provisão para risco de crédito		73	(114)	(8)	(122)
Resultado financeiro		33.276	(10.134)	29.878	(6.936)
Impostos diferidos		(10.783)	8.690	(8.105)	2.067
Variação do valor justo de propriedades para investimento	6	(1.637)	(102.495)	-	(2.632)
Opções de ações	16	658	592	658	592
		50.275	27.966	16.543	7.520
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
Contas a receber		(1.192)	9.555	(3.700)	(1.558)
Impostos a recuperar		(1.798)	(6.515)	(1.389)	(5.448)
Despesas antecipadas		(1.643)	(946)	(442)	(574)
Outros ativos		(1.793)	(1.764)	(800)	10.593
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Fornecedores		17.630	(13.162)	615	(9.021)
Salários, encargos sociais e benefícios		(2.792)	(265)	(3.574)	(851)
Impostos e contribuições a recolher		14.569	7.624	2.312	2.890
Outros passivos		7.337	(9.396)	(22)	(10.225)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(5.684)	(7.206)	-	(1.116)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais		74.909	5.891	9.543	(7.790)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento em títulos e valores mobiliários		(105.274)	(176.715)	(53.041)	(136.581)
Redução em títulos e valores mobiliários		279.638	351.365	223.526	166.288
Aumento / aquisição de investimentos	5 (c)	(1.334)	(2.261)	(149.854)	(31.716)
Dividendos recebidos de investidas	5 (c)	-	2.160	47.072	5.301
Aquisições de propriedades para investimento		(153.129)	(239.478)	(3.115)	(38.202)
Recebimento pela venda de controladas / ativos		38.904	5.348	1.113	5.348
Recebimento de empresas ligadas		-	-	5.172	-
Outros		(1.269)	(575)	(792)	(581)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento		57.536	(60.156)	70.081	(30.143)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	8 (a)	(15.401)	(15.192)	(14.794)	(14.652)
Pagamento de juros		(97.646)	(42.600)	(95.985)	(42.121)
Pagamento de arrendamento		(152)	(187)	(152)	(187)
Pagamento de dividendos	14 (c)	(91.692)	(87.627)	(91.692)	(87.627)
Pagamento de derivativo		(63.747)	(7.811)	(63.747)	(7.811)
Alienação (aquisição) de ações em tesouraria		118	-	118	-
Recebimentos pelo exercício de opção de ações		-	37	-	37
Aportes (distribuições) de acionistas não controladores	14 (e)	1.013	17.180	-	-
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento		(267.507)	(136.200)	(266.252)	(152.361)
Redução do saldo de caixa e equivalentes de caixa		(135.062)	(190.465)	(186.628)	(190.294)
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do período		297.733	207.564	295.841	206.623
No fim do período		162.671	17.099	109.213	16.329
Redução do saldo de caixa e equivalentes de caixa		(135.062)	(190.465)	(186.628)	(190.294)

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2023	2022	2023	2022
Receitas:					
Receita de aluguéis e prestação de serviços		70.876	43.394	22.299	16.701
Outras receitas		792	(678)	(138)	364
Variação do valor justo de propriedades para investimento	6	1.637	102.495	-	2.632
Receitas relativas à construção de ativos próprios		171.198	238.042	2.515	40.904
Provisão para risco de crédito		(73)	114	8	122
		244.430	383.367	24.684	60.723
Insumos adquiridos de terceiros (inclui os valores dos impostos ICMS, IPI, PIS E COFINS)		(129.280)	(196.767)	(11.030)	(36.585)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		(129.280)	(196.767)	(11.030)	(36.585)
Valor adicionado bruto		115.150	186.600	13.654	24.138
Depreciação	16	(904)	(297)	(423)	(296)
Valor adicionado líquido produzido		114.246	186.303	13.231	23.842
Valor adicionado recebido em transferência					
Resultado de equivalência patrimonial	5	1.906	2.226	33.928	118.014
Receitas financeiras		21.241	22.809	19.815	19.272
		23.147	25.035	53.743	137.286
Valor adicionado total a distribuir		137.393	211.338	66.974	161.128
Distribuição do valor adicionado					
Pessoal:					
Remuneração direta		15.482	12.504	7.328	6.589
Benefícios		12.210	9.932	5.940	5.566
F.G.T.S.		2.628	2.017	1.125	770
		644	555	263	253
Impostos, taxas e contribuições:					
Federais		10.583	20.056	(2.908)	6.420
Estaduais		9.296	18.705	(3.108)	6.034
Municipais		-	10	-	9
		1.287	1.341	200	377
Remuneração de capitais de terceiros:					
Juros		82.240	46.444	35.067	16.671
Aluguéis / Arrendamento mercantil		67.187	30.143	34.337	12.090
Outros		14.944	16.258	707	4.571
		109	43	23	10
Remuneração de capitais próprios:					
Lucros retidos		29.088	132.334	27.487	131.448
Participação dos não controladores	14 (e)	27.487	131.448	27.487	131.448
		1.601	886	-	-
Valor adicionado distribuído		137.393	211.338	66.974	161.128

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

LOG Commercial Properties e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais para o período findo em 31 de março de 2023.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.



1. Contexto operacional

A LOG Commercial Properties e Participações S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital aberto, listada na B3 S.A. (B3), com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 10º andar, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.041.168/0001-10, constituída em 10 de junho de 2008, que tem por objetivo a: (i) administração de bens próprios e de terceiros; (ii) prestação de serviços de engenharia e de construção de imóveis residenciais e/ou comerciais; (iii) incorporação, construção, comercialização, locação e serviços correlatos, inclusive consultoria imobiliária, sobre imóveis próprios ou de terceiros, residenciais e/ou comerciais; e (iv) participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

Os empreendimentos são desenvolvidos pela LOG Commercial Properties e Participações S.A., suas controladas e controladas em conjunto (“Grupo”) e têm como atividade principal a construção e locação (mediante arrendamento operacional) de galpões industriais e, em menor escala: loteamento e venda de terrenos industriais e serviços de administração dos seus próprios condomínios. Os empreendimentos entregues e administrados estão localizados nos estados de Minas Gerais, São Paulo, Espírito Santo, Paraná, Rio de Janeiro, Goiás, Ceará, Pernambuco, Pará, Sergipe, Bahia e Rio Grande do Sul.

O Grupo mantém seu forte planejamento de expansão das atividades e, por isso, está em constante avaliação do mercado financeiro visando as melhores oportunidades de obtenção de recursos para executar seu plano de negócios.

2. Apresentação das informações trimestrais, principais políticas contábeis e novos pronunciamentos

2.1 Apresentação das informações trimestrais

As informações trimestrais da Companhia compreendem:

- As informações trimestrais consolidadas condensadas elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* - IASB, identificadas como Consolidado; e
- As informações trimestrais individuais condensadas elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária, identificadas como Individual.

As informações trimestrais individuais não são consideradas em conformidade com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS) por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

As outras informações referentes à base de elaboração e bases de consolidação não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 2 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

2.2 Principais políticas contábeis

As políticas contábeis aplicadas nestas informações trimestrais são as mesmas aplicadas nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

2.3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma norma e alteração, que são válidas para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2023 ou após essa data, que afetem materialmente as informações trimestrais do Grupo. O Grupo decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida mas ainda não esteja vigente.

3. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

A composição é como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Caixa e equivalentes de caixa:				
Caixa	1	1	1	1
Bancos - conta movimento	479	3.173	248	1.281
Aplicações financeiras:				
Certificados de depósitos bancários (CDB)	147.049	185.190	93.822	185.190
Fundos de investimento não restrito	15.142	79.356	15.142	79.356
Compromissadas com lastro em debêntures	-	30.013	-	30.013
Total de caixa e equivalentes de caixa	162.671	297.733	109.213	295.841

	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Títulos e valores mobiliários:				
Fundos de investimento restrito (i)	266.736	429.877	253.354	413.054
Fundo de investimento não restrito (ii)	3.361	3.257	-	-
Certificados de depósitos bancários (CDB) (iii)	238	231	-	-
Total de títulos e valores mobiliários	270.335	433.365	253.354	413.054
Circulante	42.913	206.592	30.238	190.271
Não circulante	227.422	226.773	223.116	222.783
	270.335	433.365	253.354	413.054

- (i) O Grupo possui fundos de investimento restritos, administrados por instituições bancárias de primeira linha, responsáveis pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. Os fundos constituídos têm como objetivo acompanhar a variação do CDI e possuem aplicações em títulos públicos, de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa.
- (ii) Representa garantia à 12ª debênture.
- (iii) Mantidos como garantia de financiamentos.

As aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários incluem retornos médios equivalentes a 97,41% do CDI no Consolidado e 97,85% do CDI no Individual no trimestre findo em 31 de março de 2023 (118,4% do CDI no Consolidado e 119,9% do CDI no Individual para o mesmo período de 2022).

A composição da carteira dos fundos de investimento restrito, na proporção das cotas detidas pela Companhia e controladas, é demonstrada conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Certificados de depósitos bancários (CDB)	1.736	2.928	1.056	2.325
Operações compromissadas	10.602	561	10.602	446
Cotas de fundos não restritos	2.497	9.846	1.519	7.820
Debêntures	2.014	30.868	1.223	27.536
Letras financeiras privadas	14.728	139.832	8.957	132.862
Títulos públicos:				
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	2.124	9.160	1.292	7.666
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	223.844	223.284	223.116	222.783
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	9.191	8.613	5.589	6.841
Outros	-	4.785	-	4.775
Total	266.736	429.877	253.354	413.054

A Companhia avaliou o risco de crédito da contraparte das suas aplicações financeiras conforme descrito na nota 19.

As demais informações referentes a caixa e equivalentes e títulos e valores mobiliários não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 3 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

4. Contas a receber

A composição das contas a receber é como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Locação	59.830	59.686	20.809	20.154
Venda de participação societária / ativos	116.711	155.615	79.206	80.319
Administração de condomínio	1.004	868	1.004	868
Outros (*)	15.640	14.728	15.009	12.100
	193.185	230.897	116.028	113.441
Provisão para risco de crédito	(10.767)	(10.694)	(3.268)	(3.276)
Total	182.418	220.203	112.760	110.165
Circulante	129.890	112.887	74.812	54.455
Não circulante	52.528	107.316	37.948	55.710
	182.418	220.203	112.760	110.165

(*) Outros refere-se substancialmente a saldo de mútuo com parceiro em empreendimento.

A composição das contas a receber pela venda de participação societária e ativos é como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
LOG SJC Sony (nota 18 [5])	14.151	13.970	14.151	13.970
Plaza Mirante Sul	941	1.853	941	1.853
PIB Meli (*)	37.505	75.296	-	-
Plaza Top Life	10.686	11.568	10.686	11.568
Torino (nota 5 (b))	53.428	52.928	53.428	52.928
	116.711	155.615	79.206	80.319
Circulante	99.281	80.708	61.095	43.047
Não circulante	17.430	74.907	18.111	37.272
	116.711	155.615	79.206	80.319

(*) Em março de 2023, a Companhia realizou a venda parcial deste recebível para o Banco Inter (nota 18 [10]). Nesta operação, foi desreconhecido título no valor total de R\$38.500, sendo o montante líquido de R\$36.326 recebido à vista pela Companhia. A diferença entre o valor contábil do título desreconhecido e o valor da contraprestação recebida, foi reconhecida no resultado na rubrica "Despesas financeiras" no valor de R\$2.174. A Companhia realizou o desreconhecimento do título do balanço patrimonial conforme item 3.2.12 do CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos financeiros.

A administração de condomínio refere-se à prestação de serviço de administração de seus próprios condomínios.

Segue abaixo o escalonamento do vencimento das contas a receber:

	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Avencer:				
Até 12 meses	128.157	112.531	74.360	52.606
Acima de 12 meses	52.528	107.316	37.948	55.710
	180.685	219.847	112.308	108.316
Vencido:				
Até 30 dias	1.610	549	634	209
De 31 a 90 dias	1.223	928	508	357
Acima de 90 dias	9.667	9.573	2.578	4.559
	12.500	11.050	3.720	5.125
Total	193.185	230.897	116.028	113.441

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os trimestres findos em 31 de março de 2023 e de 2022, efetuada sobre os saldos a receber de clientes por locação:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	(10.694)	(9.560)	(3.276)	(3.161)
Constituição	(196)	(73)	(115)	(240)
Baixa	123	187	123	395
Saldo final	(10.767)	(9.446)	(3.268)	(3.006)

Os recebimentos mínimos futuros garantidos contratualmente, escalonados por vencimento, são como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
12 meses	262.297	248.899	67.669	66.735
13 a 24 meses	259.216	223.341	56.129	55.221
25 a 36 meses	229.172	193.233	47.422	45.558
37 a 48 meses	192.420	162.224	37.243	36.660
49 a 60 meses	148.133	121.680	10.973	14.693
Após 60 meses	435.042	290.208	15.126	16.836
Total	1.526.280	1.239.586	234.562	235.702

As demais informações referentes a contas a receber não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 4 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

5. Investimento em controladas e controladas em conjunto

a) As principais informações de cada investimento estão resumidas a seguir:

	Participação societária		Informações das investidas				Investimento		Resultado de equivalência do 1º trimestre de		
			Patrimônio líquido		Resultado do 1º trimestre de						
			31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22					2023
Controladas em Conjunto:											
Torino	0,00%	0,00%	-	-	-	6.142	-	-	-	-	2.457
Loteamento Betim	50,00%	50,00%	138.447	131.979	4.221	270	69.224	65.989	2.111	50	
LOG SJC Sony	64,97%	64,97%	109.177	109.179	(18)	(14)	70.932	70.934	(12)	(9)	
Outros	16,67%	16,67%	(492)	(71)	(238)	(1.364)	412	252	(40)	(227)	
Juros capitalizados (a)			-	-	-	-	10.756	10.909	(153)	(45)	
Total das controladas em conjunto - Consolidado			247.132	241.087	3.965	5.034	151.324	148.084	1.906	2.226	
Controladas:											
LOG I	100,00%	100,00%	159.064	158.931	2.685	2.456	159.064	158.931	2.685	2.456	
LOG II	100,00%	100,00%	59.706	59.593	758	806	59.706	59.593	758	806	
LOG Jundiá	100,00%	100,00%	95.371	95.790	946	514	95.371	95.790	946	514	
LOG Goiânia	100,00%	100,00%	157.889	157.654	2.464	2.368	157.889	157.654	2.464	2.366	
LOG Hortolândia	100,00%	100,00%	135.723	135.750	2.165	1.910	135.723	135.750	2.165	1.910	
LOG SJP	100,00%	100,00%	62.828	62.318	511	634	62.828	62.318	511	634	
LOG Juiz de Fora	100,00%	100,00%	110.665	109.912	1.952	1.535	110.665	109.912	1.952	1.535	
LOG Feira de Santana	100,00%	100,00%	41.071	41.230	554	520	41.071	41.230	554	520	
LOG Fortaleza	100,00%	100,00%	147.545	149.874	1.958	1.986	147.545	149.874	1.958	1.986	
LOG Via Expressa	100,00%	100,00%	176.557	176.474	2.189	2.083	176.557	176.474	2.189	2.083	
LOG Viana	100,00%	100,00%	137.771	136.536	2.283	2.002	137.771	136.536	2.283	2.002	
LOG Londrina	100,00%	100,00%	129.629	130.026	1.086	2.642	129.629	130.026	1.086	2.642	
LOG Itaitiaia	100,00%	100,00%	64.298	64.358	715	477	64.298	64.358	715	477	
LOG Itaitinga I	100,00%	100,00%	268.768	361.871	4.098	95.628	268.768	361.871	4.098	95.628	
LOG Aracajú	100,00%	100,00%	78.225	78.043	1.154	1.069	78.225	78.043	1.154	1.069	
LOG Extrema	97,48%	97,48%	1.676	637	1.039	3.098	1.634	621	1.013	3.020	
LOG Uberaba	100,00%	100,00%	45.712	45.509	711	661	45.712	45.509	711	654	
LOG Sumaré	100,00%	100,00%	32	33	-	-	32	33	-	-	
LOG SJRP	100,00%	100,00%	23.758	23.683	(18)	357	23.758	23.683	(18)	357	
LOG Macaé	100,00%	100,00%	14.253	14.140	(18)	(14)	14.253	14.140	(18)	(14)	
LOG RP	100,00%	100,00%	58.691	56.436	1.039	772	58.691	56.436	1.039	772	
LOG Recife	81,50%	81,50%	441.935	428.876	8.511	4.041	360.177	349.701	6.958	3.232	
LOG Itapeva	100,00%	100,00%	109.785	108.956	1.610	909	109.785	108.956	1.610	909	
LOG Viana II	100,00%	100,00%	182.270	166.289	10.176	2.589	182.270	166.289	10.176	2.589	
LOG PIB Meli	100,00%	100,00%	65.097	69.465	(4.369)	2.884	65.097	69.465	(4.369)	2.884	
LOG Salvador	100,00%	100,00%	184.737	148.438	5.076	83	184.737	148.438	5.076	83	
LOG Maceió	100,00%	100,00%	49.783	28.439	1.461	53	49.783	28.439	1.461	53	
LOG Natal	100,00%	100,00%	34.927	31.159	614	(1)	34.927	31.159	614	(1)	
LOG Contagem IV	100,00%	100,00%	100.997	85.432	2.142	(1)	100.997	85.432	2.142	(1)	
LOG Teresina	100,00%	100,00%	(9)	11	(35)	(1)	(9)	11	(35)	(1)	
LOG Campo Grande	100,00%	100,00%	11.819	11.748	(18)	(1)	11.819	11.748	(18)	(1)	
LOG Brasília	100,00%	100,00%	69.126	58.663	(69)	-	69.126	58.663	(69)	-	
LOG Cuiabá	100,00%	100,00%	798	760	(18)	-	798	760	(18)	-	
LOG Joinville	100,00%	100,00%	1.020	986	(17)	-	1.020	986	(17)	-	
LOG Itaitinga II	100,00%	100,00%	147.751	20.192	3.303	-	147.751	20.192	3.303	-	
LOG Betim III	100,00%	100,00%	1	2	(1)	-	1	2	(1)	-	
LOG Gravataí II	100,00%	100,00%	1	2	(1)	-	1	2	(1)	-	
LOG Goiânia III	100,00%	100,00%	413	56	-	-	413	56	-	-	
LOG São Bernardo do Campo	100,00%	100,00%	5.106	4.210	(1)	-	5.106	4.210	(1)	-	
LOG Contagem V Spe Ltda	100,00%	0,00%	3	-	-	-	3	-	-	-	
LDI	100,00%	100,00%	1.244	1.232	13	11	1.244	1.232	13	11	
LE Empreendimentos	99,00%	99,00%	49.346	42.841	(368)	(14)	48.853	42.413	(364)	(14)	
Juros capitalizados (a)			-	-	-	-	-	-	(22.683)	(15.372)	
Total das controladas			3.425.382	3.266.555	56.280	132.056	3.343.089	3.186.936	32.022	115.788	
Total do Individual			3.672.514	3.507.642	60.245	137.090	3.494.413	3.335.020	33.928	118.014	

(a) Valor referente aos encargos financeiros capitalizados provenientes dos empréstimos, financiamentos e debêntures, tomados pela Companhia para aquisição/desenvolvimento de propriedades para investimento e loteamento industrial nas investidas (nota 2.2 (e) das demonstrações financeiras de 2022).

b) Controladas em conjunto:

As principais informações financeiras são como seguem:

	Loteamento Betim		LOG SJC Sony	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Caixa e equivalentes de caixa e TVM	798	8	4	3
Contas a receber	4.125	1.853	-	-
Estoque	37.125	41.841	-	-
Outros ativos circulantes	8	30	-	-
Total do circulante	42.056	43.732	4	3
Contas a receber	1.848	1.271	-	-
Estoque	97.422	90.681	-	-
Propriedades para investimento (PPI)	-	-	113.100	113.100
Total do não circulante	99.270	91.952	113.100	113.100
Total do ativo	141.326	135.684	113.104	113.103
Passivo circulante	2.784	3.682	7	5
Passivo não circulante	95	23	3.920	3.919
Patrimônio líquido	138.447	131.979	109.177	109.179
Passivo e patrimônio líquido	141.326	135.684	113.104	113.103

	Torino		Loteamento Betim		LOG SJC Sony	
	1º trimestre de		1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Receita operacional	-	7.339	6.872	1.200	-	-
Custo das merc. vendidas / serviços prestados	-	-	(2.434)	(876)	-	-
Outras despesas operacionais	-	(429)	(12)	(14)	31	(14)
Resultado financeiro	-	86	15	-	(1)	-
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	-	-	(48)	-
Imposto de renda e contribuição social	-	(854)	(220)	(40)	-	-
Resultado	-	6.142	4.221	270	(18)	(14)

c) As movimentações dos saldos de investimentos em controladas e controladas em conjunto para os trimestres findos em 31 de março de 2023 e de 2022 são como seguem:

	Início da operação	Saldos iniciais	Aportes (reversões) de capital	Equivalência patrimonial	Recebimentos de dividendos	Outros	Saldos finais
Trimestre findo em 31 de março de 2023:							
Controladas em conjunto:							
Loteamento Betim	03/18	65.989	1.124	2.111	-	-	69.224
LOG SJC Sony	-	70.934	10	(12)	-	-	70.932
Outros	-	252	200	(40)	-	-	412
Juros capitalizados (a)	-	10.909	-	(153)	-	-	10.756
Total das controladas em conjunto - Consolidado		148.084	1.334	1.906	-	-	151.324
Controladas:							
LOG I	02/09	158.931	908	2.685	(3.460)	-	159.064
LOG II	03/11	59.593	272	758	(917)	-	59.706
LOG Jundiaí	04/11	95.790	234	946	(1.599)	-	95.371
LOG Goiânia	04/12	157.654	703	2.464	(2.932)	-	157.889
LOG Hortolândia	09/12	135.750	435	2.165	(2.627)	-	135.723
LOG SJP	04/13	62.318	(1)	511	-	-	62.828
LOG Juiz de Fora	06/13	109.912	336	1.952	(1.535)	-	110.665
LOG Feira de Santana	06/13	41.230	37	554	(750)	-	41.071
LOG Fortaleza	08/13	149.874	689	1.958	(4.976)	-	147.545
LOG Via Expressa	11/13	176.474	581	2.189	(2.687)	-	176.557
LOG Viana	04/14	136.536	399	2.283	(1.447)	-	137.771
LOG Londrina	06/14	130.026	305	1.086	(1.788)	-	129.629
LOG Itatiaia	07/14	64.358	328	715	(1.103)	-	64.298
LOG Itaitinga I	09/21	361.871	(90.747)	4.098	(6.454)	-	268.768
LOG Aracajú	10/18	78.043	432	1.154	(1.404)	-	78.225
LOG Extrema	10/19	621	-	1.013	-	-	1.634
LOG Uberaba	09/20	45.509	376	711	(884)	-	45.712
LOG Sumaré	-	33	(1)	-	-	-	32
LOG SJRP	-	23.683	93	(18)	-	-	23.758
LOG Macaé	-	14.140	131	(18)	-	-	14.253
LOG RP	-	56.436	1.216	1.039	-	-	58.691
LOG Recife	05/22	349.701	10.266	6.958	(6.748)	-	360.177
LOG Itapeva	08/22	108.956	727	1.610	(1.508)	-	109.785
LOG Viana II	-	166.289	8.157	10.176	(2.352)	-	182.270
LOG PIB Meli	-	69.465	1	(4.369)	-	-	65.097
LOG Salvador	-	148.438	31.447	5.076	(224)	-	184.737
LOG Maceió	-	28.439	21.404	1.461	(1.521)	-	49.783
LOG Natal	-	31.159	3.154	614	-	-	34.927
LOG Contagem IV	-	85.432	13.431	2.142	(8)	-	100.997
LOG Teresina	-	11	15	(35)	-	-	(9)
LOG Campo Grande	-	11.748	89	(18)	-	-	11.819
LOG Brasília	-	58.663	10.680	(69)	(148)	-	69.126
LOG Cuiabá	-	760	56	(18)	-	-	798
LOG Joinville	-	986	51	(17)	-	-	1.020
LOG Itaitinga II	-	20.192	124.256	3.303	-	-	147.751
LOG Betim III	-	2	-	(1)	-	-	1
LOG Gravataí II	-	2	-	(1)	-	-	1
LOG Goiânia III	-	56	357	-	-	-	413
LOG São Bernardo do Campo	-	4.210	897	(1)	-	-	5.106
LOG Contagem V Spe Ltda	-	-	3	-	-	-	3
LDI	-	1.232	(1)	13	-	-	1.244
LE Empreendimentos (inc. LOG Barreiro I e IV)	-	42.413	6.804	(364)	-	-	48.853
Juros capitalizados (a)	-	-	-	(22.683)	-	22.683	-
Total das controladas		3.186.936	148.520	32.022	(47.072)	22.683	3.343.089
Total do Individual		3.335.020	149.854	33.928	(47.072)	22.683	3.494.413
Trimestre findo em 31 de março de 2022:							
Total do Consolidado		313.663	2.261	2.226	(2.160)	-	315.990
Total do Individual		2.681.877	31.716	118.014	(5.301)	15.372	2.841.678

(a) Valor referente aos encargos financeiros capitalizados provenientes dos empréstimos, financiamentos e debêntures, tomados pela Companhia para aquisição/desenvolvimento de propriedades para investimento e loteamento industrial nas investidas (nota 2.2 (e) das demonstrações financeiras de 2022).

As demais informações referentes aos investimentos em controladas e controladas em conjunto não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 5 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

6. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento (PPIs) são mantidas para obter renda com aluguéis ou para valorização do capital (incluindo imobilizações em andamento para tal propósito) e são demonstradas como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Galpões industriais	5.018.938	4.876.661	1.286.448	1.283.358
Strip malls	2.085	2.060	2.085	2.060
Total	5.021.023	4.878.721	1.288.533	1.285.418

A movimentação do saldo de propriedades para investimento para os trimestres findos em 31 de março de 2023 e de 2022 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	4.878.721	3.772.706	1.285.418	1.290.715
Adições	118.461	221.854	3.115	36.868
Direito de uso de terreno, líquido (*)	(479)	-	-	-
Juros capitalizados (nota 8 (d))	22.683	18.349	-	2.977
Variação do valor justo	1.637	102.495	-	2.632
Saldo final	5.021.023	4.115.404	1.288.533	1.333.192

(*) Direito de uso de terrenos referentes a LOG Brasília, LOG Barreiro I e LOG Barreiro IV, que estão sendo amortizados pelo método linear e remensurado anualmente, vide Nota 13.

Os efeitos da variação do valor justo das propriedades para investimento (PPI), líquidos de PIS/COFINS diferidos, no resultado é conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
Variação do valor justo de PPI	1.637	102.495	-	2.632
PIS/COFINS diferido	(888)	(4.207)	-	-
Variação do valor justo de PPI no resultado	749	98.288	-	2.632

Os valores justos das propriedades para investimento foram apurados em 31 de março de 2023, conforme abaixo:

- **Projetos concluídos:** foram mantidas as premissas de fluxo de caixa descontados descritas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022, exceto em casos de variações significativas, para os quais são realizadas novas avaliações.
- **Projetos em construção:** foram mantidas as premissas de fluxo de caixa descontados descritas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022, acrescidos dos custos incorridos nos três primeiros meses de 2023, exceto em casos de variações significativas, para os quais são realizadas novas avaliações.
- **Terrenos comprados:** foram mantidos os valores justos apurados nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022, acrescidos dos custos de construção incorridos nos três primeiros meses de 2023.
- **Aquisições de novas áreas:** foram avaliadas pelo custo de aquisição acrescido dos custos de construção incorridos nos três primeiros meses de 2023, quando aplicável.

Em 31 de março de 2023, do total de propriedades para investimento, R\$1.252.594 foram dados em garantia de empréstimos, financiamentos e debêntures firmados pela Companhia e suas controladas (R\$1.247.461 em 31 de dezembro de 2022).

As demais informações referentes as propriedades para investimento não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 6 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

7. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os trimestres findos em 31 de março de 2023 e de 2022 é como segue:

Consolidado	Saldo inicial	Adição	Baixa	Saldo final
Trimestre findo em 31 de março de 2023:				
<u>Custo:</u>				
Direito de uso (*)	9.413	1.449	-	10.862
Outros	8.984	269	-	9.253
Total Custo	18.397	1.718	-	20.115
<u>Depreciação acumulada:</u>				
Direito de uso	1.449	210	-	1.659
Outros	1.532	74	-	1.606
Total da depreciação acumulada	2.981	284	-	3.265
Total do imobilizado líquido	15.416	1.434	-	16.850
Trimestre findo em 31 de março de 2022:				
Total do imobilizado líquido	4.927	3.918	-	8.845

Individual	Saldo inicial	Adição	Baixa	Saldo final
Trimestre findo em 31 de março de 2023:				
<u>Custo:</u>				
Direito de uso (*)	9.413	1.449	-	10.862
Outros	8.779	269	-	9.048
Total Custo	18.192	1.718	-	19.910
<u>Depreciação acumulada:</u>				
Direito de uso	1.450	210	-	1.660
Outros	1.334	71	-	1.405
Total da depreciação acumulada	2.784	281	-	3.065
Total do imobilizado líquido	15.408	1.437	-	16.845
Trimestre findo em 31 de março de 2022:				
Total do imobilizado líquido	4.903	3.923	-	8.826

(*) Contrato de aluguel de escritórios da Companhia.

8. Empréstimos, financiamentos e debêntures

a) Posição

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022 é como segue:

Modalidade	31/03/23			31/12/22
	Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:				
Debênture - 12ª emissão	10.113	37.502	47.615	50.121
Debênture - 15ª emissão (CRI)	7.136	33.250	40.386	42.118
Debênture - 16ª emissão (CRI)	18.301	18.182	36.483	47.182
Debênture - 17ª emissão	77.212	76.666	153.878	159.532
Debênture - 18ª emissão	84.656	166.667	251.323	260.474
Debênture - 19ª emissão (CRI) (*)	1.505	481.009	482.514	470.353
Debênture - 20ª emissão - 1ª série (CRI)	1.010	130.350	131.360	135.851
Debênture - 20ª emissão - 2ª série (CRI) (*)	608	174.314	174.922	171.396
Debênture - 21ª emissão	12.800	400.000	412.800	428.321
(-) Custo de captação	(4.775)	(14.075)	(18.850)	(20.046)
Total de debêntures e CRI - Individual	208.566	1.503.865	1.712.431	1.745.302
Financiamento à construção	7.514	2.937	10.451	11.914
(-) Custo de captação	(106)	(62)	(168)	(193)
Total financiamentos - Individual	7.408	2.875	10.283	11.721
Total Individual	215.974	1.506.740	1.722.714	1.757.023
Controladas:				
Financiamento à construção (*)	3.955	13.129	17.084	17.346
(-) Custo de captação	(82)	(181)	(263)	(285)
Total financiamentos - Controladas	3.873	12.948	16.821	17.061
Total Consolidado	219.847	1.519.688	1.739.535	1.774.084

(*) Mensurado ao valor justo por meio de resultado, conforme metodologia de contabilidade de *hedge*, ver nota 19 (a).

As principais características dos empréstimos, financiamentos e debêntures da Companhia são como segue:

Modalidade	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de encargos	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 12ª emissão	10.000	12/17	Mensal	Mensal	01/18 a 12/27	CDI + 2,25%	CDI + 2,42%
Debênture - 15ª emissão (CRI)	70.000	12/18	Mensal	Mensal	01/19 a 12/28	CDI + 1,35%	CDI + 1,71%
Debênture - 16ª emissão (CRI)	100.000	03/19	Semestral	Semestral	03/20 a 03/25	108% CDI	108% CDI + 0,34%
Debênture - 17ª emissão	230.000	09/19	Anual	Semestral	09/22 a 09/24	116,5% CDI	116,5% CDI + 0,18%
Debênture - 18ª emissão	250.000	03/21	Anual	Semestral	03/24 a 03/26	CDI + 2,00%	CDI + 2,21%
Debênture - 19ª emissão (CRI)	450.000	09/21	Anual	Semestral	09/25 a 09/28	IPCA + 5,52%	IPCA + 6,07%
Debênture - 20ª emissão - 1ª série (CRI)	130.350	04/22	Anual	Semestral	03/26 a 03/27	CDI + 1,10%	CDI + 1,55%
Debênture - 20ª emissão - 2ª série (CRI)	169.650	04/22	Anual	Semestral	03/27 a 03/29	IPCA + 6,30%	IPCA + 6,87%
Debênture - 21ª emissão	400.000	07/22	Anual	Semestral	07/26 a 07/27	CDI + 1,65%	CDI + 1,79%
Financiamento à construção	-	09/18	Mensal	Mensal	03/19 a 09/28	TR + 10%	TR + 10,87%
Financiamento à construção	-	12/12	Mensal	Mensal	12/13 a 10/24	CDI + 1,65%	CDI + 1,92%

As debêntures emitidas pela Companhia são simples, não conversíveis em ações, nominativas e escriturais.

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	1.774.084	1.267.705	1.757.023	1.248.109
Encargos financeiros provisionados	63.332	40.904	62.811	40.373
Ajuste ao valor justo	12.535	(1.075)	12.282	(721)
Amortização do custo de captação de recursos	1.243	921	1.221	899
Pagamento de principal	(15.401)	(15.192)	(14.794)	(14.652)
Pagamento de encargos financeiros	(96.258)	(42.600)	(95.829)	(42.121)
Saldo final	1.739.535	1.250.663	1.722.714	1.231.887

b) Garantias

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de março de 2023 são como segue:

	Consolidado			
	Financiamento à construção	Debêntures	CRI	Total
Real / direitos creditórios	27.535	201.493	76.869	305.897
Sem garantia	-	664.123	788.796	1.452.919
Total (*)	27.535	865.616	865.665	1.758.816

(*) Valor de empréstimos, financiamentos e debêntures não considerados os custos de captação.

c) Vencimentos

A composição por vencimentos do total dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
<u>Período após a data do balanço:</u>				
12 meses	224.810	186.353	220.855	182.659
13 a 24 meses	201.329	203.141	198.118	199.936
25 a 36 meses	294.561	236.168	291.350	232.963
37 a 48 meses	467.777	492.253	464.566	489.048
Após 48 meses	570.339	676.693	566.843	672.656
Total	1.758.816	1.794.608	1.741.732	1.777.262

d) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros são capitalizados conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
<u>Encargos financeiros provenientes de:</u>				
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(64.575)	(41.825)	(64.032)	(41.272)
Instrumentos financeiros derivativos	(630)	4.558	(630)	4.558
Total dos encargos financeiros	(65.205)	(37.267)	(64.662)	(36.714)
<u>Encargos financeiros capitalizados em:</u>				
Propriedade para investimento (nota 6)	22.683	18.349	-	2.977
Investimento (nota 5)	-	-	22.683	15.372
Encargos financeiros registrados no resultado (nota 17)	(42.522)	(18.918)	(41.979)	(18.365)

No trimestre findo em 31 de março de 2023, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures representou uma taxa média de encargos de 15,70% a.a. no Consolidado (12,14% a.a. no mesmo período de 2022).

e) Obrigações contratuais

A 18ª, 19ª, 20ª e 21ª emissão pública de debêntures contemplam a manutenção de índices financeiros, apurados e revisados pelo Agente Fiduciário trimestralmente e anualmente, conforme segue:

Descrição - 18ª, 19ª, 20ª e 21ª emissão	Índice requerido	Exercício social
Dívida bruta / PPI	até 60%	2021 em diante

Dívida bruta corresponde a: (+) empréstimos, financiamentos e debêntures de curto e longo prazo.

PPI corresponde a: (+) propriedades para investimento; (+) ativos não circulantes mantidos para venda; (+) terrenos e imóveis a comercializar no curto e longo prazo.

Em 31 de março de 2023, a Companhia se encontrava em conformidade com as cláusulas restritivas dos seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

Outras obrigações contratuais:

A Companhia possui certas obrigações contratuais que devem ser cumpridas durante o período da dívida, tais como: prestar informações nos prazos solicitados; não realizar operações estranhas ao seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor; garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos, dentro das políticas definidas pela Companhia; cumprir os pagamentos previstos em contrato; garantir o cumprimento de todas as leis, regras e regulamentos em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos; manter válidas as licenças pertinentes ao funcionamento do negócio; honrar com as garantias apresentadas nos contratos; prestar informações sobre atos e fatos relevantes que venham afetar a sua condição financeira ou a capacidade de cumprimento de suas obrigações; comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato; itens relacionados à continuidade das atividades, falência ou insolvência; garantir a integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros; não realizar cessão de direitos dos contratos sem anuência do agente financeiro; não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis, e no controle acionário; dentre outras. A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos.

9. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
CDI	738	8.813	-	-
IPCA	13.000	13.000	13.000	13.000
Total	13.738	21.813	13.000	13.000
Circulante	738	8.813	-	-
Não circulante	13.000	13.000	13.000	13.000
Total	13.738	21.813	13.000	13.000

10. Permutas

O saldo é referente a compromissos decorrentes de permutas físicas efetuadas para aquisição de terrenos através da troca por galpões industriais. Os saldos foram registrados pelos seus valores justos nas datas das transações, mensurado através do valor de mercado dos terrenos, apurados por laudos técnicos internos. Os compromissos serão liquidados pela entrega dos galpões industriais concluídos e a segregação entre o circulante e não circulante é efetuada considerando a previsão de conclusão da construção dos galpões relacionados.

A composição das permutas, por expectativa de realização, é como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Período após a data do balanço:				
12 meses	40.118	61.994	-	1.686
13 a 24 meses	52.996	94.315	9.050	37.853
25 a 36 meses	68.397	29.261	57.400	17.864
Após 36 meses	6.571	11.136	2.088	11.136
Total	168.082	196.706	68.538	68.539
Circulante	40.118	61.994	-	1.686
Não circulante	127.964	134.712	68.538	66.853
Total	168.082	196.706	68.538	68.539

11. Imposto de renda e contribuição social

- (a) A reconciliação entre a receita (despesa) de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) pela alíquota efetiva está demonstrada a seguir:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	27.257	140.567	19.382	133.515
Alíquota vigente - imposto de renda e contribuição social	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(9.267)	(47.793)	(6.590)	(45.395)
Efeito do IRPJ e da CSLL sobre as diferenças permanentes:				
Resultado de equivalência patrimonial bruto de juros capitalizados baixados	648	757	19.248	45.351
Crédito tributário não constituído	(7.712)	(5.226)	(7.712)	(5.226)
Depreciação de propriedades para investimento	2.076	1.805	2.076	1.712
Diferença de base de cálculo para empresas tributadas no lucro presumido	15.002	40.830	-	-
Outros	1.084	1.394	1.083	1.491
Crédito (débito) do IRPJ e da CSLL no resultado	1.831	(8.233)	8.105	(2.067)

Em 31 de março de 2023, não há crédito tributário referente a prejuízo fiscal e base negativa de controladas não constituído (R\$1.581 em 31 de dezembro de 2022).

- (b) Saldos dos impostos diferidos

A composição dos impostos diferidos ativos (passivos) apresentados nos balanços patrimoniais é demonstrada como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
<u>Ativo não circulante:</u>				
Imposto de renda e contribuição social	55.976	47.871	55.976	47.871
<u>Passivo:</u>				
Imposto de renda e contribuição social	(51.129)	(53.216)	-	-
PIS/COFINS	(61.115)	(61.706)	(1.248)	(1.248)
	(112.244)	(114.922)	(1.248)	(1.248)
<u>Circulante</u>	(4.431)	(5.806)	(416)	(416)
Não circulante	(107.813)	(109.116)	(832)	(832)
Total	(112.244)	(114.922)	(1.248)	(1.248)

A composição dos saldos do imposto de renda e da contribuição social diferidos é como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
<u>Efeito tributário sobre:</u>				
<u>Ativo diferido:</u>				
Prejuízo fiscal e base negativa	127.137	96.152	126.323	95.901
Juros capitalizados baixados (*)	111.773	111.773	111.773	111.773
Diferenças temporárias	(15.130)	7.187	(15.130)	7.187
	223.780	215.112	222.966	214.861
Passivos diferidos reclassificados	(167.804)	(167.241)	(166.990)	(166.990)
Ativo diferido	55.976	47.871	55.976	47.871
<u>Passivo diferido:</u>				
Mais valia do valor justo sobre propriedades para investimento	(215.382)	(214.633)	(166.990)	(166.990)
Aluguéis a receber e outros	(2.343)	(3.430)	-	-
Venda de PPI	(1.208)	(2.394)	-	-
	(218.933)	(220.457)	(166.990)	(166.990)
Passivos diferidos reclassificados	167.804	167.241	166.990	166.990
Imposto diferido passivo	(51.129)	(53.216)	-	-

(*) Conforme nota 2.2 (e) das demonstrações financeiras de 2022, em decorrência das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de investimento (demonstrações individuais). Devido ao fato de as propriedades para investimentos serem mensuradas ao valor

justo, os referidos custos são alocados ao resultado deduzindo-os do cálculo da equivalência patrimonial das investidas (demonstrações individuais). Neste processo, é reconhecido ativo fiscal diferido, tendo em vista que estes valores serão dedutíveis fiscalmente quando da realização dos respectivos investimentos.

Os saldos dos impostos diferidos, reclassificados para fins de apresentação, estão relacionados com tributos sobre o lucro lançados pela mesma autoridade tributária, foram feitos individualmente por entidade possuem a mesma natureza e serão realizados simultaneamente.

Em 31 de março de 2023, o saldo passivo de PIS/COFINS diferido refere-se a efeito tributário sobre: (i) mais valia do valor justo sobre propriedades para investimento; e (ii) aluguéis a receber para o saldo remanescente.

A movimentação do IRPJ e CSLL ativo e passivo diferidos para os trimestres findos em 31 de março de 2023 e de 2022 é como segue:

	Consolidado				Individual			
	1º trimestre de				1º trimestre de			
	2023		2022		2023		2022	
	Ativo	Passivo	Líquido	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido	Líquido
Saldo inicial	215.112	(220.457)	(5.345)	(30.583)	214.861	(166.990)	47.871	7.428
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:								
Resultado do período	8.668	1.524	10.192	(4.508)	8.105	-	8.105	(2.067)
Saldo final	223.780	(218.933)	4.847	(35.091)	222.966	(166.990)	55.976	5.361

12. Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis

A movimentação para os trimestres findos em 31 de março de 2023 e de 2022 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	2.345	1.991	144	116
Adições e atualização	530	80	89	3
Pagamento	(82)	(47)	(66)	(35)
Reversão	(6)	(24)	(6)	(11)
Saldo final	2.787	2.000	161	73

Os processos classificados com probabilidade de perda possível pelos consultores jurídicos montam em R\$1.345 no Consolidado e R\$1.023 no Individual em 31 de março de 2023 (R\$1.286 no Consolidado e R\$913 no Individual em 31 de dezembro de 2022).

As demais informações referentes a provisão para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 12 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

13. Arrendamentos

O Grupo não possui contratos de arrendamentos nos quais é arrendador financeiro, classificando todos seus arrendamentos como operacionais, integralmente representados pelos contratos de locações das propriedades para investimento.

Como arrendatário, o Grupo identificou contratos que contém arrendamentos referentes aos aluguéis de seus escritórios e dos terrenos dos ativos LOG Brasília, LOG Barreiro I e LOG Barreiro IV.

A movimentação do passivo de arrendamento para os trimestres findos em 31 de março de 2023 e de 2022 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	101.715	4.463	8.437	4.463
Adições	-	2.541	-	2.541
Remensuração	1.449	1.546	1.449	1.546
Despesas de juros	2.039	109	156	109
Pagamento de principal	(152)	(78)	(152)	(78)
Pagamento de juros	(156)	(109)	(156)	(109)
Saldo final	104.895	8.472	9.734	8.472
Circulante	723	530	665	530
Não circulante	104.172	7.942	9.069	7.942
	104.895	8.472	9.734	8.472

Os fluxos de caixa contratuais não descontados (passivos brutos de arrendamentos) representam desembolsos anuais de caixa que se encerram em dezembro de 2023 e são como segue:

	Em até 12 meses	De 13 a 24 meses	De 25 a 36 meses	Acima de 36 meses	Total
Consolidado:					
Passivos de arrendamento	1.798	8.095	9.012	427.487	446.392
Total	1.798	8.095	9.012	427.487	446.392
Individual:					
Passivos de arrendamento	1.284	1.284	1.284	9.752	13.604
Total	1.284	1.284	1.284	9.752	13.604

Arrendamentos que representam isenções no reconhecimento

O Grupo aplica isenções de reconhecimento para arrendamentos de curto prazo e arrendamentos para os quais os ativos subjacentes são de baixo valor. Estes arrendamentos incluem essencialmente aluguel de imóveis e veículos de curto prazo. Para estes arrendamentos, as despesas de locação são reconhecidas de forma linear, quando incorridas.

No trimestre findo em 31 de março de 2023, estes arrendamentos representam R\$25 no Consolidado e R\$24 no Individual (R\$2 no mesmo período de 2022).

As demais informações referentes aos arrendamentos não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 13 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

14. Patrimônio líquido

(a) Capital social

	Consolidado e Individual	
	31/03/23	31/12/22
Capital social subscrito	2.753.976	2.753.976
Quantidades de ações ordinárias, sem valor nominal (em milhares)	102.159	102.159

O capital social autorizado da Companhia em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022 é de R\$3.700.000 (três bilhões e setecentos milhões de reais), representado exclusivamente por ações ordinárias e cada ação ordinária nominativa dá direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

(b) Ações em tesouraria

Em 8 de fevereiro de 2023, foi aprovado pelo Conselho de Administração, o Programa de Recompra de Ações da Companhia com validade de 18 meses a partir de 8 de fevereiro de 2023, na quantidade máxima de 5,9 milhões de ações ordinárias, respeitados os limites legais, para manutenção em tesouraria, cancelamento, recolocação no mercado, ou destinação aos Planos de Opção de compra de Ações.

Durante o trimestre findo em 31 de março de 2023, foram adquiridas 47 mil ações no valor de R\$714 através do Programa de Recompra de Ações da Companhia, e foram alienadas 47 mil ações no valor de R\$832, conforme demonstrado abaixo:

Espécie	Quantidade (mil)					Custo em reais (por ação) das ações adquiridas			Valor de mercado (*)
	Saldo inicial	Adquiridas	Alienadas	Transferidas	Saldo final	Média ponderada	Máximo	Mínimo	
1º trimestre 2023:									
Ações ordinárias	2.252	47	(47)	-	2.252	15,31	15,53	15,01	35.604
1º trimestre 2022:									
Ações ordinárias	1.048	-	-	(2)	1.046	25,59	27,69	22,16	30.313

(*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 31 de março de 2023 e de 2022.

(c) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

Os dividendos de 2022, no valor de R\$91.692, foram aprovados em Reunião do Conselho de Administração (RCA) no dia 08 de fevereiro de 2023 e pagos em 23 de fevereiro de 2023.

Os dividendos de 2021, no valor de R\$87.627, foram aprovados em Reunião do Conselho de Administração (RCA) no dia 08 de fevereiro de 2022 e pagos em 21 de fevereiro de 2022.

(d) Plano de opções de ações

Na tabela a seguir estão detalhadas as características e condições dos programas de outorga de opções de ações:

Programa	Aprovação	Qtde. Máxima	% do total aprovado no plano	Vesting	Preço de exercício	Participantes	Prazo inicial de exercício	Prazo final de exercício (*)
3	10/13	32.879	1,06%	Até 5 anos	R\$ 30,04	Diretores e gestores	12/13	12/23
4	11/14	31.835	1,03%	Até 5 anos	R\$ 30,04	Diretores e gestores	12/14	12/24
5	12/15	27.710	0,90%	Até 5 anos	R\$ 30,04	Diretores e gestores	12/15	12/25
6	04/18	352.000	11,38%	Até 5 anos	R\$ 22,00	Diretores e gestores	12/18	12/25
7	09/19	226.251	7,32%	Até 5 anos	R\$ 23,42	Diretores e gestores	12/19	12/26
8	06/20	653.216	21,12%	Até 5 e 10 anos	R\$ 21,62	Diretores e gestores	12/20	12/27 e 12/32
10	12/21	338.074	10,93%	Até 5 anos	R\$ 24,17	Diretores e gestores	12/21	12/28
11	07/22	401.761	12,99%	Até 5 anos	R\$ 18,99	Diretores e gestores	12/22	12/29

(*) Após o último vesting de cada plano, o beneficiário tem três anos adicionais para exercício. Os programas 2 ao 5 tiveram prorrogado seu prazo final de exercício em 3 anos, conforme aprovado pelo Conselho de Administração.

A movimentação das ações para os programas de opções de ações para os trimestres findos em 31 de março de 2023 e de 2022 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 1º trimestre de 2023 (opções mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
3	2	21	-	-	-	21
4	2	21	-	-	-	21
5	2	21	-	-	-	21
6	3	267	-	-	-	267
7	13	168	-	-	-	168
8	15	634	-	-	-	634
10	19	335	-	(2)	-	333
11	16	402	-	-	-	402
		1.869	-	(2)	-	1.867
Preço de exercício médio ponderado das opções		22,01	-	24,17	-	22,00
1º trimestre de 2022 (opções mil)		1.488	-	(6)	-	1.482
Preço de exercício médio ponderado das opções		22,83	-	22,46	-	22,83

Programa	Número de ações exercíveis (mil)	Custo das opções no exercício	Custo das opções a ser reconhecido	Período remanescente do custo das opções (em anos)
3	21	-	-	-
4	21	-	-	-
5	21	-	-	-
6	267	-	-	-
7	34	42	126	0,8
8	96	257	3.324	6,9
10	67	143	1.251	2,8
11	40	216	2.226	3,8
2023	567	658	6.927	5,0
2022	255	592	6.920	6,3

Em 31 de março de 2023, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 1.867 mil ações, o que representaria uma diluição de 1,79% em relação ao total de ações da Companhia de 102.159 mil (1,80% em 31 de dezembro de 2022).

Em 31 de março de 2023 e em 31 de dezembro de 2022 as opções outorgadas correspondem a 69,73% do total aprovado no plano.

Os acionistas da Companhia, nos termos do art. 171, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, não têm preferência no exercício da opção de compra de ações.

(e) Participações não controladoras

	Consolidado	
	1º trimestre de	
	2023	2022
Saldo inicial	79.185	29.173
Aportes (distribuições) líquidos a acionistas não controladores	1.013	17.180
Participação nos lucros do período	1.601	886
Saldo final	81.799	47.239

(f) Lucro por ação

O lucro e a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do lucro básico e diluído por ação são os seguintes:

	Consolidado e Individual	
	1º trimestre de	
	2023	2022
Lucro básico por ação:		
Lucro do período	27.487	131.448
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	99.890	101.113
Lucro por ação básico - em R\$	0,27517	1,30001
Lucro diluído por ação:		
Lucro do período	27.487	131.448
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	99.890	101.113
Efeito diluidor das opções de ações (milhares)	-	207
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	99.890	101.320
Lucro por ação diluído - em R\$	0,27517	1,29735

As demais informações referentes ao patrimônio líquido não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 14 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

15. Receitas líquidas

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
Receita de aluguéis	66.515	40.715	19.937	12.750
Receita de serviço de administração	2.360	1.409	2.360	2.680
Receita de serviços de obras	2.001	1.271	-	1.271
Tributos sobre receitas	(3.864)	(2.603)	(2.130)	(1.666)
Receita líquida	67.012	40.792	20.167	15.035

Em 31 de março de 2023, a Companhia possui um cliente cuja receita líquida representava, individualmente, 20,40% do total, sendo esta R\$13.670 (R\$1.305 representando 3,20% em 31 de março de 2022).

16. Custos e despesas por natureza

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
Custos dos serviços prestados - administração de condomínios	(888)	(668)	(888)	(668)
Despesas operacionais:				
Salários, encargos e benefícios	(4.719)	(5.313)	(4.698)	(5.174)
Consultorias e serviços	(2.704)	(1.547)	(1.658)	(989)
Despesas gerais	(1.196)	(1.783)	(1.268)	(1.657)
Honorários da administração	(1.810)	(1.626)	(1.810)	(1.626)
Despesa de vacância	(748)	(813)	(194)	(403)
Opções de ações	(658)	(592)	(658)	(592)
Publicidade	(172)	(264)	(173)	(259)
Depreciação e amortização	(904)	(297)	(423)	(296)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(2.510)	(1.393)	(579)	(1.192)
	(15.421)	(13.628)	(11.461)	(12.188)
Classificadas como:				
Despesas comerciais	(2.445)	(2.721)	(1.539)	(1.843)
Despesas gerais e administrativas	(8.656)	(7.888)	(7.533)	(7.527)
Honorários da administração	(1.810)	(1.626)	(1.810)	(1.626)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(2.510)	(1.393)	(579)	(1.192)
	(15.421)	(13.628)	(11.461)	(12.188)

17. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 8 (d))	(42.522)	(18.918)	(41.979)	(18.365)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos (inclui efeito hedge)	1.184	10.584	1.437	10.584
Outras despesas financeiras	(5.118)	137	(757)	91
	(46.456)	(8.197)	(41.299)	(7.690)
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	18.164	21.436	17.576	17.855
Receitas de juros de contratos de mútuo	-	35	170	188
Outras receitas financeiras (*)	2.191	283	1.189	337
	20.355	21.754	18.935	18.380
Resultado financeiro	(26.101)	13.557	(22.364)	10.690

(*) Inclui efeito tributário sobre receita financeira.

18. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas são como seguem:

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	285.874	348.125	-	-	232.612	348.125	-	-
Banco Bradesco S.A.	[2]	3.361	21.851	-	-	-	18.594	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPEs	[3]	-	-	-	-	218	5.361	-	-
Cientes por aluguéis									
Outras partes relacionadas:									
Patrus Transportes Urgentes Ltda.	[4]	626	578	-	-	27	27	-	-
Contas a receber por venda de participação societária									
Outras partes relacionadas:									
MRV MRL Camp Nou Incorporações e Participações Ltda.	[5]	14.151	13.970	-	-	14.151	13.970	-	-
Fornecedor de serviços									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[6]	-	-	77	58	-	-	77	58

	Consolidado				Individual				
	Receita		Despesa		Receita		Despesa		
	1º trimestre de		1º trimestre de		1º trimestre de		1º trimestre de		
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Receitas financeiras									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	10.203	12.627	-	-	10.165	12.627	-	-
Banco Bradesco S.A.	[2]	525	167	-	-	420	85	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPEs	[3]	-	-	-	-	37	158	-	-
Contas a receber por venda de participação societária									
Outras partes relacionadas:									
MRV MRL Camp Nou Incorporações e Participações Ltda	[5]	298	519	-	-	298	519	-	-
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[8]	-	237	-	-	-	237	-	-
Receita de aluguéis									
Clientes por aluguéis									
Outras partes relacionadas:									
Patrus Transportes Urgentes Ltda.	[4]	1.765	1.743	-	-	-	73	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas									
Outras partes relacionadas:									
Comissão:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[9]	76	85	-	-	76	85	-	-
Despesas gerais e administrativas / financeiras									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[6]	-	-	252	81	-	-	252	81
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[7]	-	-	940	576	-	-	940	220
Banco Inter S.A. (Inter)	[10]	-	-	2.174	-	-	-	-	-

- [1] Refere-se a aplicações financeiras com o Banco Inter S.A. e/ou controladas (“Inter”), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia. No trimestre findo em 31 de março de 2023, as aplicações apresentam rendimento de 97,1% do CDI no Consolidado e Individual (129,9% no mesmo período de 2022).
- [2] Refere-se a transações com o Banco Bradesco S.A., controlador do Banco Bradesco Investimentos (BBI), que por sua vez é controlador da 2bCapital, atual gestor do Fundo de Investimento em Participações Multisetorial Plus, acionista da Companhia. No trimestre findo em 31 de março de 2023, as aplicações apresentam rendimento de 103,6% do CDI no Consolidado e Individual (130% no mesmo período de 2022).
- [3] Refere-se a empréstimo entre a Companhia e sua controlada LOG São José dos Pinhais, concedido em janeiro de 2018. A atualização é feita pelo CDI + 2,25% a.a.
- [4] Refere-se a contratos de aluguéis de galpões firmados entre a Companhia e controladas com a empresa Patrus Transportes Urgentes Ltda., controlada por um acionista minoritário da Companhia.
- [5] Em julho de 2018, a Companhia alienou participação societária da subsidiária MRV LOG MDI SJC I Incorporações SPE Ltda. (“LOG SJC Sony”) para a MRV MRL CAMP NOU Incorporações e Participações Ltda, empresa controlada pela MRV Engenharia e Participações S.A. O contrato determina pagamentos em duas tranches conforme detalhado abaixo:
- R\$10.800 referentes a 10,81% da participação societária, pagos em 24 parcelas mensais de R\$450 cada, atualizados pelo INCC, sendo a primeira paga após a aprovação do loteamento pela prefeitura, evento ocorrido em julho de 2018; e
 - R\$25.523 (R\$24.200 mais atualização pelo IPCA) referentes a 24,22% da participação societária, que estão sendo pagos em 48 parcelas mensais de R\$532 cada, sendo a primeira paga após aprovação da alteração do zoneamento de parte da área de industrial para residencial pela prefeitura, evento ocorrido no quarto trimestre de 2019. Em fevereiro de 2023 foi assinado aditivo repactuando o pagamento para seis parcelas de R\$250 de julho a dezembro de 2023 e vinte parcelas de R\$480 de janeiro de 2024 a agosto de 2025.

Os efeitos desta transação são demonstrados a seguir:

	Efeito total da transação		
	Tranche I	Tranche II	Total
Valor	10.800	25.523	36.323
Ajuste a valor presente	(847)	(1.942)	(2.789)
Baixa do investimento	9.953	23.581	33.534
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(1.202)	(1.403)	(2.605)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(1.383)	(3.606)	(4.989)
Resultado líquido da venda	(2.585)	(5.009)	(7.594)
Contas a receber em 31 de março de 2023	-	14.151	14.151
Contas a receber em 31 de dezembro de 2022	-	13.970	13.970

Nesta transação, foi celebrado acordo de quotistas que passou a caracterizar o controle compartilhado desta empresa, até então controlada pela Companhia. O montante das transações que afetam os fluxos de caixa oriundos da LOG SJC não são relevantes para apresentação separada na demonstração dos fluxos de caixa.

- [6] Refere-se a contrato de arrendamento referente à fração do nono e décimo andar de prédio comercial da sede. A Conedi é acionista da Companhia e a MA Cabaleiro tem como acionista controlador Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, acionista minoritário e conselheiro da Companhia. O contrato tem vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo prorrogação de contrato e é reajustável anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Em 31 de março de 2023 estabelecem pagamento total mensal (bruto de tributos) de R\$77 (R\$77 em 31 de dezembro de 2022). Os valores apresentados no quadro acima são segregados entre despesas administrativas e financeiras quando da sua contabilização.
- [7] Valores referentes a despesas por prestação de serviços administrativos. O contrato estabelece pagamento mensal de R\$334 em 31 de março de 2023 (R\$254 por empreendimento da Companhia ou de suas investidas em 31 de dezembro de 2022). Este valor é atualizado anualmente pelo percentual médio praticado pela categoria no qual estão enquadrados os colaboradores da MRV. Em 09 de dezembro de 2019, o contrato foi repactuado tornando o prazo de duração indeterminado, não havendo oposição entre as partes.
- [8] Refere-se à venda da participação da Companhia na Cabral Investimentos SPE Ltda. (“Cabral”) concluída em dezembro de 2021. O contrato estabeleceu pagamento de parcelas mensais de R\$533 cada, atualizadas pelo INCC e foi integralmente quitado em setembro de 2022. A receita refere-se à essa correção citada enquanto a despesa refere-se à perda gerada no desconhecimento deste investimento.
- [9] Refere-se ao “prêmio de preferência” pago à Companhia de 25% sobre a receita de crédito obtida pelo banco referente às faturas de fornecedores descontadas junto ao mesmo. Nestas operações são mantidas as condições originais e substância econômica das transações realizadas junto aos respectivos fornecedores. Em 31 de março de 2023, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações encontra-se apresentado na rubrica de fornecedores e monta em R\$2.036.
- [10] Refere-se ao desconto financeiro gerado pela antecipação de título recebível efetuada no 1º trimestre de 2023.

Remuneração de pessoal-chave

Com base no CPC 05 (IAS 24) – Divulgações sobre partes relacionadas, que trata das divulgações sobre partes relacionadas, a Companhia considera pessoal-chave de sua Administração os membros do Conselho de Administração e os administradores eleitos pelo Conselho de Administração, em consonância com o Estatuto da Companhia, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia.

	Consolidado e Individual	
	1º trimestre de	
	2023	2022
Benefícios de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração	1.810	1.626
Participação nos lucros e resultados	716	508
Benefícios assistenciais	45	41
Benefícios de longo prazo a administradores:		
Previdência privada (plano de contribuição definida)	29	25
Remuneração baseada em ações:		
Plano de opção de ações	507	478
	3.107	2.678

Em 19 de abril de 2023, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária, a remuneração anual global da Administração no valor de R\$13.484.

Além dos benefícios demonstrados acima, não são garantidos outros benefícios como pós-emprego e de rescisão de contrato de trabalho.

19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são representados pelos saldos de caixa, bancos, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, contas a receber, créditos com empresas ligadas, fornecedores, empréstimos, financiamentos, debêntures e derivativos. Todos os instrumentos financeiros mantidos pelo Grupo foram registrados contabilmente em 31 de março de 2023.

A Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos para proteção de sua exposição a taxas de juros e flutuação do preço das ações. Tais operações têm como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos de tais mudanças através da substituição das mesmas. Seguem abaixo principais condições e efeitos:

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	Efeito no resultado		31/03/23
							Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Valor justo do derivativo
Swap [1]	11/18	10,5% / 108,95% CDI	08/28	16.986	17.095	17.147	(52)	(1.015)	(1.067)
Swap [2]	09/21	IPCA + 5,52% / CDI + 1,23%	09/28	450.000	504.871	453.518	7.386	(22.455)	28.898
Swap [3]	04/22	IPCA + 6,30% / CDI + 1,47%	03/29	169.650	179.376	170.805	(3.960)	(4.678)	3.893
Swap [4]	09/21	LOGG3 / CDI + 1,75%	01/23 a 03/23	74.468	-	-	(38.136)	-	-
Swap	01/23	LOGG3 (*) / CDI + 1,84%	05/24 a 08/24	46.312	48.490	47.071	-	339	339
							(34.762)	(27.809)	32.063
								Consolidado e Individual	
								Ativo não circulante	33.130
								Passivo não circulante	(1.067)

[1] Derivativo designado com instrumento de *hedge*, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*. O valor nominal total deste derivativo é R\$25.000, dos quais R\$23.695, representando 95%, foram designados como instrumento de *hedge* para proteção de dívida, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*.

[2] O valor justo inclui efeito de pagamento líquido de R\$43.967.

[3] O valor justo inclui efeito de pagamento líquido de R\$12.531.

[4] O valor justo inclui efeito de pagamento líquido de R\$38.136.

(*) O preço da ação de fechamento em 31/03/23 foi de R\$15,81/ação. Caso o preço da ação atinja o piso de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$10,65/ação, representaria uma perda adicional estimada de R\$15.335 e caso o preço da ação atinja o teto de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$30,01/ação, representaria um ganho aproximado de R\$42.170.

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	Efeito no resultado		31/12/22
							Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Valor justo do derivativo
Swap	11/18	10,5% / 108,95% CDI	08/28	17.573	17.681	17.730	(49)	(1.298)	(1.347)
Swap	09/21	IPCA + 5,52% / CDI + 1,23%	09/28	450.000	502.125	469.171	7.705	(31.684)	1.270
Swap	04/22	IPCA + 6,30% / CDI + 1,47%	03/29	169.650	178.788	176.802	(3.652)	(7.545)	(5.559)
Swap	09/21	LOGG3 / CDI + 1,75%	01/23 e 03/23	74.468	50.731	86.801	-	(39.135)	(39.135)
							4.004	(79.662)	(44.771)
								Consolidado e Individual	
								Ativo não circulante	1.270
								Passivo circulante	(39.135)
								Passivo não circulante	(6.906)
								Total do Passivo	(44.771)

Efeito no resultado - Consolidado			
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
1º trimestre de 2023			
Efeito no resultado			
Swaps com <i>hedge</i> de valor justo	(630)	12.380	11.750
Swaps sem <i>hedge</i>	-	1.339	1.339
Efeito no resultado	(630)	13.719	13.089
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	(12.535)	(12.535)
Efeito Líquido no resultado	(630)	1.184	554
1º trimestre de 2022			
Efeito no resultado			
Swaps com <i>hedge</i> de valor justo	4.558	(1.086)	3.472
Swaps sem <i>hedge</i>	-	11.670	11.670
Efeito no resultado	4.558	10.584	15.142
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	27.448	27.448
Efeito Líquido no resultado	4.558	38.032	42.590

Os efeitos no resultado referentes aos derivativos acima mencionados estão registrados na rubrica despesas financeiras, conforme sua natureza.

Contabilidade de hedge

O Grupo designou formalmente instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* como instrumento de *hedge* e um financiamento e dois CRIs como itens protegidos, estabelecendo uma relação de proteção econômica entre eles, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*. Estas designações foram classificadas como *hedge* de valor justo, uma vez que reduz o risco de mercado decorrente da variação do valor justo do respectivo financiamento. Desta forma, tanto os derivativos quanto os itens protegidos são mensurados ao valor justo por meio de resultado, havendo a expectativa de que as mudanças nos valores justos se compensem mutuamente. Seguem os termos críticos dos instrumentos designados:

	Instrumento de <i>hedge</i> (swap)	Item protegido
		Dívida
Valor nominal	25.000	25.000
Data de início	12/18	12/18
Data de vencimento	08/28	09/28

	<u>Ponta ativa</u>	<u>Ponta passiva</u>	
Variáveis	10,5%	108,95% CDI	TR + 10%

	Instrumento de <i>hedge</i> (swap)	Item protegido
		Dívida
Valor nominal	450.000	450.000
Data de início	09/21	09/21
Data de vencimento	09/28	09/28

	<u>Ponta ativa</u>	<u>Ponta passiva</u>	
Variáveis	IPCA + 5,52%	CDI + 1,23%	IPCA + 5,52%

	Instrumento de <i>hedge</i> (swap)	Item protegido
		Dívida
Valor nominal	169.650	169.650
Data de início	04/22	04/22
Data de vencimento	03/29	03/29

	<u>Ponta ativa</u>	<u>Ponta passiva</u>	
Variáveis	IPCA + 6,30%	CDI + 1,47%	IPCA + 6,30%

Os efeitos das contabilizações de *hedge* sobre a posição patrimonial e a demonstração do resultado são como segue:

<i>Hedge</i> de valor justo	Valor nocional	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado
	31/03/23		31/03/23	2023
Empréstimos, financiamentos e debêntures	16.986	10%	(16.499) (*)	(253)
Empréstimos, financiamentos e debêntures	450.000	IPCA + 5,52%	(482.514)	(9.415)
Empréstimos, financiamentos e debêntures	169.650	IPCA + 6,30%	(174.922)	(2.867)
	636.636		(673.935)	(12.535)
(Itens protegidos)				
		Ponta ativa		
		10%	16.499	253
		IPCA + 5,52%	482.416	9.230
		IPCA + 6,30%	174.698	2.867
			673.613	12.350
Instrumentos financeiros derivativos	16.986			
Instrumentos financeiros derivativos	450.000			
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de <i>hedge</i>)	169.650			
	636.636	Ponta passiva		
		108,95% CDI	(17.566)	30
		CDI + 1,23%	(453.518)	-
		CDI + 1,47%	(170.805)	-
			(641.889)	30
		Posição líquida swap - Individual	31.724	12.380
		Posição líquida total - Consolidado	(642.211)	(155)

(*) Relação de proteção pelo *swap* de 96,58% do item protegido.

(b) Categoria de instrumentos financeiros

Consolidado	Nota	31/03/23		31/12/22	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:					
Custo amortizado		182.898	182.898	223.377	223.377
Caixa e bancos		480	480	3.174	3.174
Contas a receber	4	182.418	182.418	220.203	220.203
Valor justo por meio do resultado (obrigatoriamente mensurado) (*)		465.656	465.656	699.181	699.181
Fundo de investimento restrito	3	266.736	266.736	429.877	429.877
Fundo de investimento não restrito		18.503	18.503	82.613	82.613
Certificados de depósitos bancários (CDB)		147.287	147.287	185.421	185.421
Instrumentos financeiros derivativos	19 (a)	33.130	33.130	1.270	1.270
Passivos financeiros:					
Custo amortizado		1.244.643	1.243.078	1.281.882	1.278.849
Empréstimos, financiamentos e debêntures		1.065.015	1.063.450	1.114.989	1.111.956
Contas a pagar por aquisição de terrenos	9	13.738	13.738	21.813	21.813
Fornecedores		60.995	60.995	43.365	43.365
Arrendamentos	13	104.895	104.895	101.715	101.715
Outras contas a pagar		8.769	8.769	2.093	2.093
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de <i>hedge</i>) (*)		674.520	674.520	659.095	659.095
Empréstimos, financiamentos e debêntures		674.520	674.520	659.095	659.095
Valor justo por meio do resultado (obrigatoriamente mensurado) (*)		1.067	1.067	46.041	46.041
Instrumentos financeiros derivativos	19 (a)	1.067	1.067	46.041	46.041

(*) Ativos e passivos financeiros reconhecidos pelo valor justo com mensuração de nível 2, mediante a técnica de fluxos de caixa descontados.

O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures foi estimado pela Administração do Grupo, considerando o valor futuro destes na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, considerado em 31 de março de 2023 é como segue:

Taxa contratual (a.a.)	Taxa atual no mercado (a.a.)	Datas de vencimentos finais
Debêntures e CRI		
CDI + 1,10% a 2,25%	CDI + 1,13% a 1,88%	03/26 a 12/28
108% a 116,50% CDI	CDI + 1,13% a 1,88%	09/24 a 03/25
IPCA + 5,52% a 6,30%	IPCA + 5,75% a 6,54%	09/28 a 03/29
Financiamentos à construção		
CDI + 1,65%	CDI + 1,65%	10/24
TR + 10,00%	TR + 10,00%	09/28

A Administração entende que o valor contábil dos demais instrumentos financeiros tais como caixa, bancos, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, contas a receber e fornecedores não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores de mercado em razão do vencimento de parte substancial dos saldos ocorrerem em datas próximas a dos balanços.

(c) Exposição à taxa de juros e índices de correção

A análise a seguir foi efetuada para 31 de março de 2023, em conformidade com o descrito na nota 19, letra (c), às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022:

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (Passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 31/03/2023	Taxa anual estimada para o ano de 2023 (*)	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado
Cenário provável:							
CDI/Selic	199.491	(1.842.450)	(1.642.959)	12,33%	13,42%	(i) 1,09%	(17.908)
TR	-	(17.084)	(17.084)	1,62%	2,10%	(ii) 0,48%	(82)
IPCA	949.519	(670.436)	279.083	5,78%	5,33%	(ii) -0,46%	(1.284)
							<u>(19.274)</u>
Cenário I:							
CDI/Selic	199.491	(1.842.450)	(1.642.959)	12,33%	16,78%	4,45%	(73.112)
TR	-	(17.084)	(17.084)	1,62%	2,63%	1,01%	(173)
IPCA	949.519	(670.436)	279.083	5,78%	4,00%	-1,78%	(4.968)
							<u>(78.253)</u>
Cenário II:							
CDI/Selic	199.491	(1.842.450)	(1.642.959)	12,33%	20,13%	7,80%	(128.151)
TR	-	(17.084)	(17.084)	1,62%	3,15%	1,53%	(261)
IPCA	949.519	(670.436)	279.083	5,78%	2,66%	-3,12%	(8.707)
							<u>(137.119)</u>

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

(*) Variação efetiva dos três primeiros meses mais a projeção para os próximos nove meses do ano de 2023.

(d) Gestão do risco de capital

Em 31 de março de 2023 e dezembro de 2022, os índices de endividamento eram conforme demonstrados a seguir:

	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.739.535	1.774.084	1.722.714	1.757.023
Caixa e equivalentes de caixa e TVM	(433.006)	(731.098)	(362.567)	(708.895)
Dívida líquida	1.306.529	1.042.986	1.360.147	1.048.128
Patrimônio líquido (PL)	3.694.715	3.663.838	3.612.916	3.584.653
Dívida líquida / PL	35,4%	28,5%	37,6%	29,2%

O Grupo não está sujeito a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais descritas na nota 8 (e) das demonstrações financeiras de 2022.

(e) Tabela de risco de liquidez e juros

Os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações, com base na projeção dos indicadores, de 31 de março de 2023 até o vencimento contratual, são como seguem:

	Em até 12 meses	De 13 a 24 meses	De 25 a 36 meses	Acima de 37 meses	Total
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	394.429	369.068	445.207	1.363.970	2.572.674
Taxas pré-fixadas	1.798	8.095	9.012	427.487	446.392
Passivos não remunerados	65.336	4.428	-	-	69.764
Total	461.563	381.591	454.219	1.791.457	3.088.830
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	390.457	364.647	440.710	1.352.023	2.547.837
Taxas pré-fixadas	1.284	1.284	1.284	9.752	13.604
Passivos não remunerados	8.025	1.512	-	-	9.537
Total	399.766	367.443	441.994	1.361.775	2.570.978

Risco de liquidez

A responsabilidade pelo gerenciamento do risco de liquidez é da Diretoria Executiva de Finanças, que revisa periodicamente as projeções de fluxo de caixa, através de estudo de cenários de stress e avalia eventuais captações necessárias, mantendo balanceado o perfil da dívida, em linha com a estrutura de capital e nível de endividamento a serem mantidos pelo Grupo.

(f) Risco de crédito

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando o Grupo a incorrer em perdas financeiras. O Grupo está exposto a riscos de crédito em relação a:

- i) Contas a receber de clientes: para mitigar este risco, o Grupo adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes. A companhia efetua provisão para o risco de crédito conforme mencionado na nota explicativa 2.2 (i) das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.
- ii) Aplicações financeiras: para mitigar o risco *default*, o Grupo mantém suas aplicações em instituições financeiras de primeira linha.

As demais informações referentes a instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 19 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

20. Garantias

Além das garantias descritas nas notas 6 e 8, o Grupo não possui ativos dados em garantia, bem como não é garantidor de quaisquer outros tipos de operações de terceiros.

21. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os trimestres findos em 31 de março de 2023 e de 2022, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de financiamento e investimento não envolvendo caixa, portanto, não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
Capitalização de juros	22.683	18.349	22.683	18.349
Direito de uso (remensuração do CPC 06 (R2)) (nota 13)	1.449	1.546	1.449	1.546

22. Seguros

O Grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de março de 2023, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro Risco de Engenharia	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como de incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro.	932.055
Responsabilidade Civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O).	50.000
Responsabilidade Civil (Síndicos)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores de condomínio da Companhia (D&O).	1.000
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	53.310
Seguro Empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	139.448
Seguro garantia judicial	Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.	4.062
Seguro Garantia Permuta	Garante o cumprimento da obrigação, por parte da Companhia, seja financeira (pagamento das parcelas devidas) ou de entrega de ABL após a conclusão da obra acordada, para o permutante.	77.889
Seguro Garantia/Fiança Mercado Livre de Energia	Garante ao fornecedor de energia elétrica, o pagamento dos valores acordados em contratos anualmente.	744

23. Aprovação das informações financeiras

Estas informações trimestrais foram analisadas pelo Conselho Fiscal e autorizadas para emissão pela Diretoria em 26 de abril de 2023.