

Demonstrações
Financeiras

4T

21

log

LOG Commercial Properties e Participações S.A.

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2021

Índice

PARTE A

Relatório da Administração 1

PARTE B

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 1

Demonstrações financeiras auditadas

Balancos patrimoniais 6

Demonstração dos resultados 7

Demonstração dos resultados abrangentes 8

Demonstração das mutações do patrimônio líquido 9

Demonstração dos fluxos de caixa 10

Demonstração dos valores adicionados 11

Notas explicativas às demonstrações financeiras 12

Ata do Conselho Fiscal 51

Parecer do Conselho Fiscal 52

Ata do Comitê de Auditoria 53

Declaração dos Diretores 54

Orçamento de capital 55

**Belo Horizonte,
08 de fevereiro de 2022**

Senhores Acionistas,

Nos termos das disposições legais e estatutárias, a Administração da LOG Commercial Properties e Participações S.A. (“Companhia” ou “LOG”), submete à apreciação dos Senhores o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhada do Relatório dos Auditores Independentes, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021. As informações financeiras a seguir, exceto quando indicado o contrário, são apresentadas em milhares de Reais (R\$ mil) e foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board – IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC.

DESTAQUES

R\$ 383,2mi ↗ 168,8% YoY

Lucro Líquido 2021
4T21: R\$ 88,0mi

R\$ 414,5mi ↗ 64,8% YoY

Ebitda 2021
4T21: R\$ 98,3mi

R\$ 291,3mi ↗ 92,5% YoY

Geração de Valor 2021
4T21: R\$ 72,8mi

R\$ 896,6mi ↗ 20,4% YoY

Caixa Dez/21

786.525m² ↗ 76,5% YoY

Absorção Bruta Total
2021

3,11% → Estável

Vacância Estabilizada
Dez/21

0,59% → Estável

Inadimplência Líquida
Acumulada Dez/21
ÚLTIMOS 12 MESES

R\$ 3,8bi ↗ 26,0% YoY

Propriedades para
Investimento Dez/21



Escaneie o QR Code
e acesse a Central
de Resultados.

4T21

2021

Recorde de desempenho em todos os indicadores operacionais e o melhor ano da nossa história

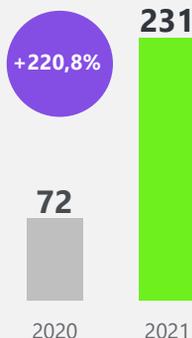
Movimente
o mundo ao
seu redor.

7 Alto volume de entregas

Apresentamos um ano recorde nas entregas. Foram 6 projetos em 5 cidades, totalizando 231,1 mil m² de ABL (75%Log). Até o final de 2022, serão mais 414,4 mil m² de ABL (83%Log), em 6 cidades distintas. Da mesma forma obtivemos **atividade construtiva recorde em 2021 com 349,2 mil m² de ABL produzidos, mantendo a qualidade na entrega dos ativos com yields representativos.**

ENTREGAS

em mil m² de
ABL Total

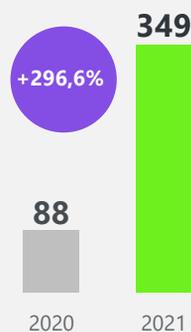


7 Crescimento em novos patamares e com clientes de alto nível

A absorção bruta foi recorde: alcançamos 786,5 mil m² de ABL em 2021, sendo 86% fora do eixo RJ/SP resultado da forte demanda dos clientes por espaços estrategicamente localizados próximo aos grandes centros de consumo do país. **A vacância estabilizada reportada é de apenas 3,11%.** A grande demanda por ativos de qualidade como os da LOG, principalmente pelo setor de e-commerce, nos permite já termos **83% de pré-locação nos ativos que serão entregues em 2022.**

PRODUÇÃO

em mil m² de
ABL Total



Cerca de 63% do nosso portfólio é composto por clientes direta ou indiretamente vinculados ao comércio eletrônico, o que representa 11,3%* do total das vendas do varejo no país.

Em 2021, assinamos 5 novos contratos de BTS com relevantes players de e-commerce, tanto nacionais quanto internacionais, totalizando 313,6 mil m² de ABL. Demonstrando **a dinâmica positiva do setor** para ativos classe A, **nossos contratos de aluguel apresentaram um crescimento de 0,63% acima da inflação,** quando comparado 4T21 versus 4T20.

ABSORÇÃO

**BRUTA +
RENOVAÇÕES**

em mil m² de ABL
Total



A medida que o e-commerce se consolida no País, com participação nas vendas acima de dois dígitos e, a despeito da alta volatilidade do cenário macroeconômico, refletida na constante pressão da taxa de juros, acreditamos que a demanda por nossos ativos seguirá crescendo.

*Associação Brasileira de Comércio Eletrônico (ABComm)

7 Balanço permanece bem posicionado

Reforçando nossa estratégia e capacidade de geração de valor no desenvolvimento de ativos *greenfield*, em 2021, geramos R\$ 291,3 MM (R\$ 72,8 MM no 4T21). Esse ciclo reflete nosso modelo de negócios como desenvolvedora de ativos, com impactos relevantes e recorrentes no nosso resultado com o avanço do Todos por 1.5.

Apresentamos o **melhor ano em termos de reciclagem, com margens superiores a 40%**. A venda do ativo BTS Extrema totalizando 76,9 mil m² de ABL, foi realizada por um valor de R\$272,7 MM. A venda demonstra a capacidade da Companhia na geração de valor dos seus ativos e mantém o objetivo de seguir com a estratégia de reciclagem de seu portfólio.

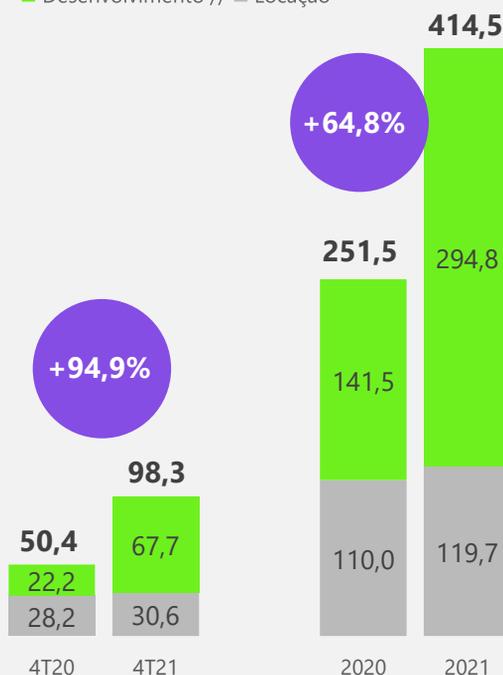
De forma a equilibrarmos cada vez mais nossa estrutura de capital, **realizamos captações totalizando, em 2021, R\$ 700 MM**. As operações foram feitas com taxas competitivas e sem onerar ativos em garantia, refletindo a solidez dos nossos indicadores financeiros, que são reconhecidos pelas principais instituições do mercado de capitais e pela agência de rating **Standard and Poor's, que nos atribuiu a nota AA+ (alta qualidade de crédito)**.

Obtivemos um ano recorde de resultados. O **EBITDA, em 2021, foi de R\$ 414,5 MM**, o que no acumulado do ano representa um aumento de 65% em relação ao ano de 2020. Alcançamos **um lucro líquido de R\$ 383,2 MM em 2021**, 169% maior do que o mesmo período do ano anterior.

Conforme a Política de Dividendos da Companhia, o Conselho de Administração declarou o pagamento de dividendos no montante de R\$ 0,8666 por ação a ser realizado no dia 21 de fevereiro de 2022.

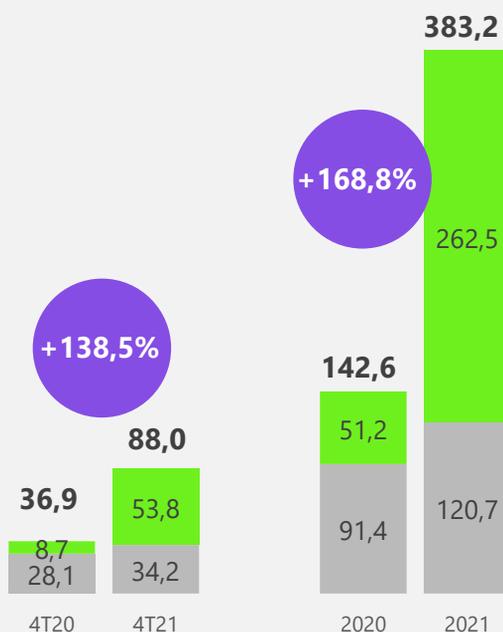
EBITDA em R\$ milhões

■ Desenvolvimento // ■ Locação



LUCRO LÍQUIDO em R\$ milhões

■ Desenvolvimento // ■ Locação



Desempenho dos Negócios

1.1 DEMANDA

Nosso modelo de negócios único, combinado com a necessidade dos clientes por infraestrutura de qualidade, continua a apoiar nossa convicção de que não haverá arrefecimento da demanda.

Possuímos escala para entregar projetos de alto valor agregado, quer seja um BTS (*Built-to-Suit*), quer seja galpões modulares suportando operações dos mais variados segmentos.

Nosso portfólio é composto por ativos com características padrão Classe A, localizados em 39 cidades, em 18 estados mais o Distrito Federal, em todas as regiões do Brasil. Nossa assertiva estratégia de diversificação geográfica é comprovada pela **alta ocupação dos empreendimentos: 96,9%**.

Ao longo de 2021, aprovamos 549,8 mil m² de ABL em projetos, com prazo médio de aprovação de 8 meses. Quase 90% dos terrenos necessários para a conclusão do nosso plano de expansão Todos por 1.5 já foram adquiridos, totalizando 1.339,0 mil m² de ABL.



Norte
7 **62.465 m² ABL**
LOG 2,7%

Sul
7 **167.985 m² ABL**
LOG 7,3%

Centro-Oeste
7 **223.959 m² ABL**
LOG 9,7%

Nordeste
7 **589.565 m² ABL**
LOG 25,7%

Sudeste
7 **1.253.732 m² ABL**
LOG 54,6%

TODOS 1.5
LOG POR 2020 2024
1,5 MILHÃO DE ABL ENTREGUE

89% *landbank* adquirido

519,0 mil m² de ABL adicionados em 2021
10 terrenos em 10 cidades

PRINCIPAIS DRIVERS DE DEMANDA

Flight to Quality

O movimento conhecido como *Flight to Quality* é o aumento da demanda por galpões mais modernos, um importante direcionador de crescimento. Estima-se que o mercado de galpões logísticos no Brasil tenha aproximadamente 172 milhões de m². **Existe um mercado potencial enorme para a Log** já que a oferta de parques logísticos de alta

qualidade representa cerca de 15%, apenas, da oferta total do mercado. Os locatários vêm buscando infraestruturas mais adequadas às suas necessidades, e a Log tornou-se a solução especializada em galpões classe A e o **maior player com atuação nacional**.

E-commerce no Brasil

As vendas do e-commerce tiveram um resultado expressivo no ano de 2021: a alta foi de 35,36% na comparação com 2020¹. O e-commerce vai continuar com crescimento expressivo, tendo em vista o início de um ecossistema que está se desenvolvendo cada vez mais rápido no Brasil. **A expectativa é que a participação do e-commerce no comércio varejista seja superior a 25% em 2026E²**. À medida que a penetração do e-commerce aumenta, cria-se um ecossistema de empresas que oferecem serviços especializados que suportam o ambiente de vendas online. A presença de várias empresas locais e internacionais em escala torna o mercado atrativo para o crescimento dos serviços vinculados ao e-commerce e a Log se torna parceira estratégica destes players.



ESTIMATIVA DE CRESCIMENTO DO E-COMMERCE NO BRASIL²

■ Market size | R\$bi ● Penetração



¹Índice MCC-ENET | ²Morgan Stanley Research | LatAm Retail & eCommerce | Cross-Sector—The Rise of the e-Commerce Ecosystem & Playbook for the Digital Age: 2022 Outlook Edition – Positioning for Disruption

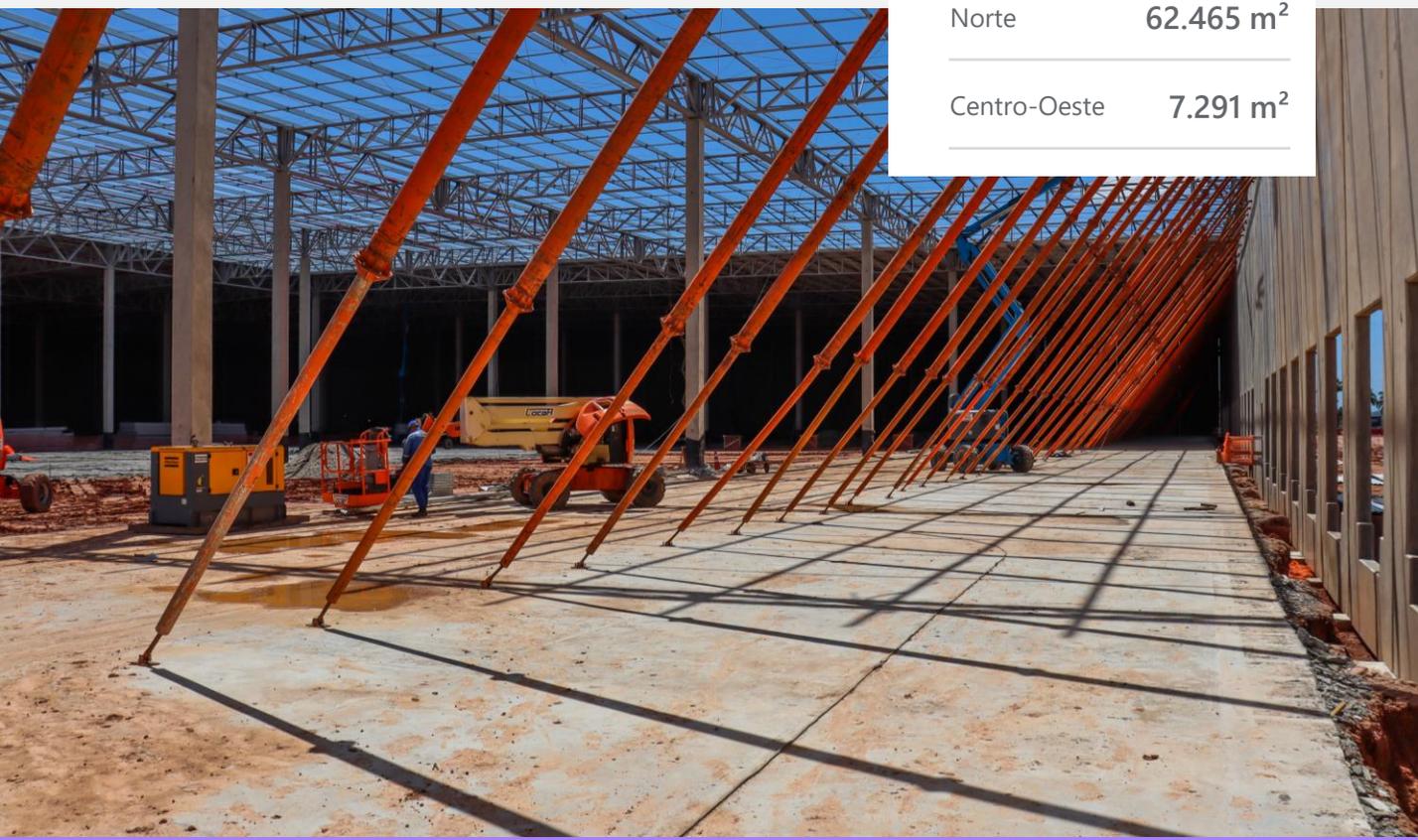
ABL

1.2 CONSTRUÇÃO

Desenvolvemos soluções de infraestrutura inteligentes, comprovadas pela qualidade e eficiência na entrega. Em 2021, produzimos 349,2 mil m² de ABL com *yields* representativos. Gerenciamos mais de 10 projetos simultaneamente, promovendo a atuação de 1.500 colaboradores.

Em m ²	Dez/20	Set/21	Dez/21
Entregue	891.683	931.025	990.786
Em construção	166.940	436.127	377.157
Em desenvolvimento	812.594	914.682	929.763
Portfólio %Log	1.871.217	2.281.834	2.297.706

Log Recife PE



8

PROJETOS EM ANDAMENTO

Sudeste	209.543 m ²
Nordeste	97.858 m ²
Norte	62.465 m ²
Centro-Oeste	7.291 m ²

ONE STOP SHOP

1.3 COMERCIALIZAÇÃO

A Log é a única companhia de desenvolvimento de ativos logísticos greenfield presente em todas as regiões do país, o que a torna uma solução **one stop shop para clientes que buscam expandir operações geograficamente.**

67%

dos contratos fechados foram realizados pela equipe Log 12M21

64%

das novas locações foram realizadas para clientes Log 12M21

95%

do total dos contratos a serem renovados foram renovados 12M21

3,11%

de vacância estabilizada Dez/21

258

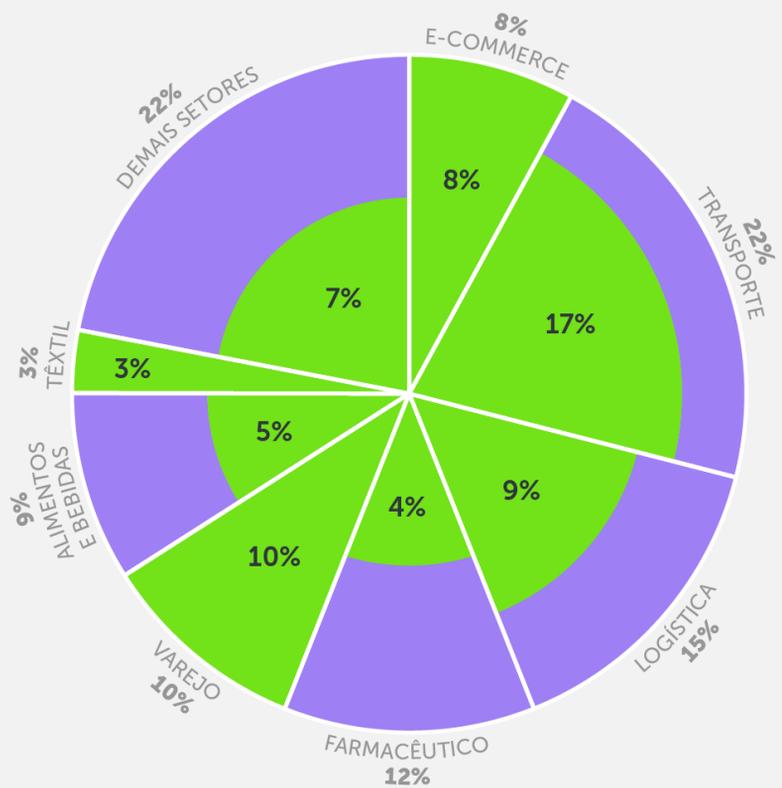
contratos ativos Dez/21

63%

do portfólio é composto por clientes direta ou indiretamente vinculados ao crescimento do e-commerce.

CLIENTES POR SEGMENTO

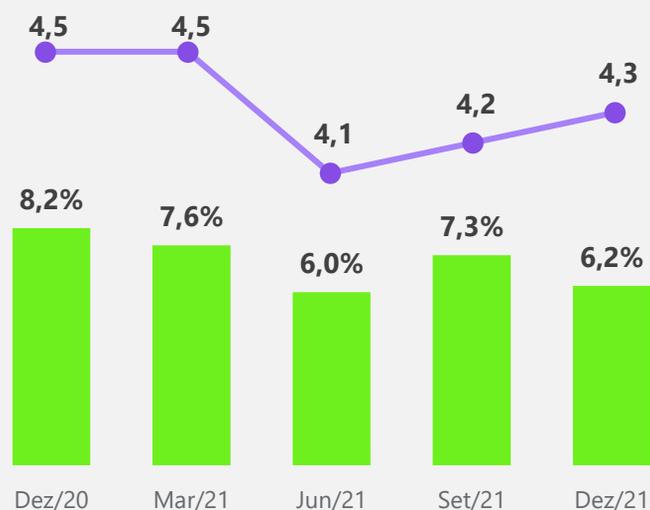
■ Participação e-commerce



CONCENTRAÇÃO DE CLIENTES

■ Participação do maior cliente/receita bruta %

● ABL médio ocupado/contrato (em mil m² de ABL)

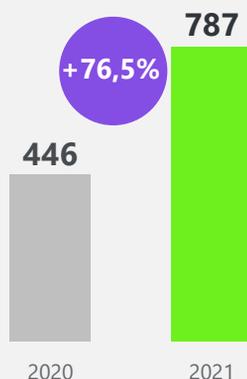


Mantivemos o baixo risco de carteira, resultando em um ABL médio por contrato de 4,3 mil m². O maior cliente representa **6,2% da receita bruta e 7,3% do ABL**.

CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DE CONTRATOS

	POR RECEITA	POR ABL
Até 12 meses	15%	18%
13 a 24 meses	21%	20%
25 a 36 meses	14%	12%
37 a 48 meses	13%	14%
Acima de 48 meses	37%	36%

Ao final do 4T21, o prazo médio dos contratos vigentes é de **98 meses**.

**ABSORÇÃO BRUTA +
RENOVAÇÕES**em mil m² de ABL Total
Últimos 12 meses**VACÂNCIA GALPÕES % Log**

	Dez/20	Set/21	Dez/21
Estabilizada	3,0%	2,7%	3,1%
Vacância Galpões	3,1%	4,4%	5,5%
Brasil¹	14%	10%	11%

¹Fonte: Colliers

Nos últimos 12 meses acumulados, atingimos números recordes de absorção bruta e percentual de galpões pré-locados.

**INADIMPLÊNCIA
LÍQUIDA ACUMULADA**

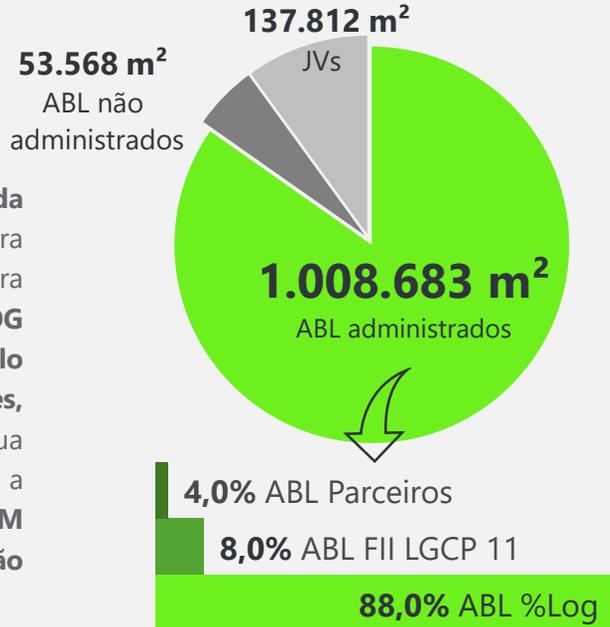
Últimos 12 meses



LOG ADM

1.4 GESTÃO DOS ATIVOS

Formada por **equipe interna, focada em oferecer soluções eficientes** para os clientes, a nossa estrutura para administração dos condomínios, o **LOG ADM, atua como um importante elo de fidelização e retenção dos clientes**, sendo também, de acordo com sua evolução, uma fonte de receita para a companhia. **Atualmente, o LOG ADM realiza a gestão de mais de 1 milhão de m² de ABL.**



logadm

77%

do ABL administrado é abastecido com fonte de energia renovável

NPS

classificação Zona de Qualidade

1 milhão

m² de ABL administrados

26% ↓

de redução no custo de energia com contratos no mercado livre

406

colaboradores próprios e terceiros

Log Juiz de Fora MG





Log Goiânia | GO

1.5 ESTRUTURA DE CAPITAL

Em 2021, foram R\$308 MM em venda de ativos, um recorde e com margens superiores a 40%. Essa estratégia já é tida como recorrente e está fortemente associada ao equilíbrio de nossa estrutura de capital, que também prevê captação de dívida. Durante 2021, foram captados R\$700MM em duas emissões, proporcionando maior eficiência na gestão de nosso endividamento, com melhores taxas, melhores prazos e desoneração de ativos. Este melhor momento de crédito da companhia vem sendo reconhecido pelo mercado, como mostra nossa classificação de *rating* pela S&P em AA+ (alta qualidade de crédito).

Ao longo de nossa trajetória, nossas prioridades de alocação de capital vem sendo:

- ✓ Investir em oportunidades de crescimento orgânico de nossos negócios;
- ✓ Otimizar nossa estrutura de capital, mantendo a alavancagem sempre em patamares de referência de mercado.

DIVIDENDOS

em R\$ MM



DIVIDENDOS POR AÇÃO

em R\$



Desempenho Financeiro

2.1 RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida apresentou crescimento em comparação com o mesmo período do ano anterior, em função de: i) novas entregas de projetos, ii) novas locações e iii) **reajustes contratuais, nossos contratos de aluguel apresentaram um crescimento de 0,63% acima da inflação, quando comparado 4T21 versus 4T20, o que reflete a dinâmica positiva do setor crescimento (indicador SCR - Same Client Rent)**. Importante mencionar que no período 4T21 versus 4T20, houve venda de ativos e caso não tivesse ocorrido, o crescimento da receita bruta seria de 12,1%.

2.2 DEPRECIACÃO E CUSTO

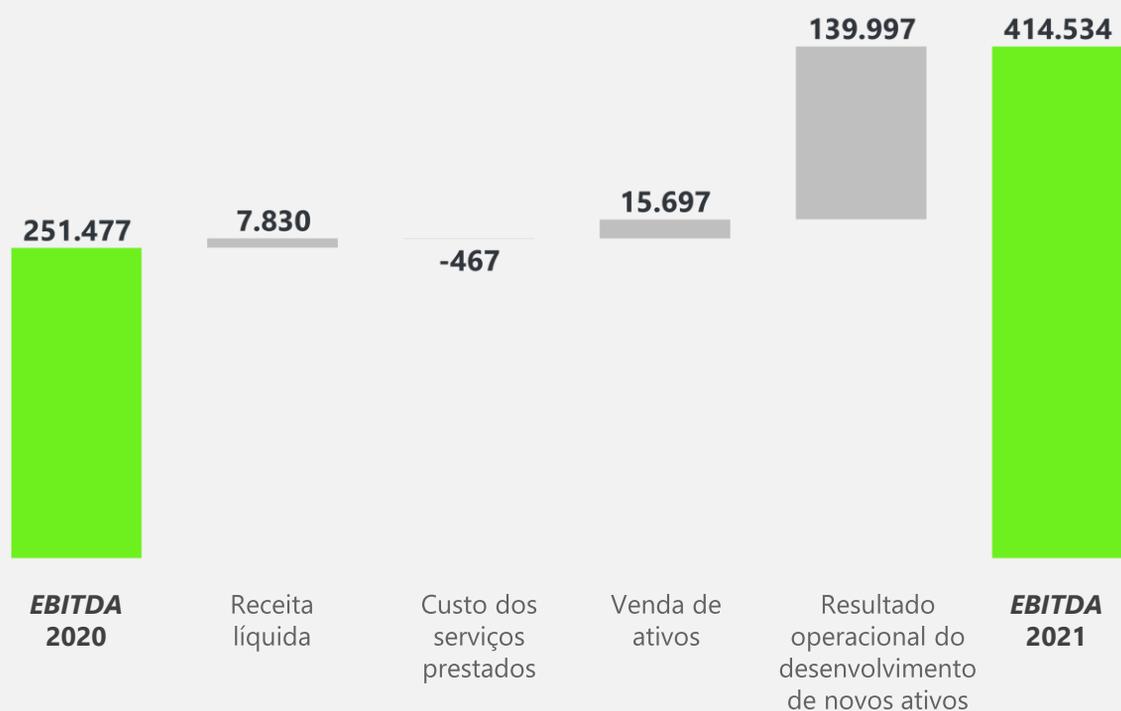
Os efeitos das eventuais alterações da valorização dos imóveis são refletidos na conta “variação do valor justo de propriedades para investimento”, atendendo aos pronunciamentos contábeis em vigor. Para fins fiscais, o cálculo da depreciação segue as diretrizes estabelecidas pela Receita Federal. Na DRE, a depreciação existente se refere à estrutura física/administrativa da companhia, como mobiliário, equipamentos e outros.

RECEITA LÍQUIDA em R\$ mil	4T21	4T20	Var. %	12M21	12M20	Var. %
Locações	38.980	37.428	4,1%	152.655	144.870	5,4%
(-) Impostos	(2.309)	(2.076)	11,2%	(8.559)	(7.081)	20,9%
Outras receitas	2.154	1.140	88,9%	5.901	4.271	38,2%
(-) Impostos	(172)	(139)	23,7%	(630)	(523)	20,5%
Total	38.653	36.353	6,3%	149.367	141.537	5,5%

RECEITA BRUTA em R\$ mil	4T21	4T20	Var. %	12M21	12M20	Var. %
Receita de locações	37.634	35.245	6,8%	148.430	138.155	7,4%
Linearização de receita	1.346	2.183	-38,3%	4.225	6.715	-37,1%
Total	38.980	37.428	4,1%	152.655	144.870	5,4%

2.3 EBITDA e EBITDA PARA ATIVIDADE DE LOCAÇÃO EM R\$ MIL

	4T21	4T20	Var. %	12M21	12M20	Var. %
(=) Lucro/Prejuízo Líquido	87.994	36.887	138,6%	383.236	142.572	168,8%
(+) IR e CSLL	12.151	12.546	-3,1%	37.073	93.121	-60,2%
(+) Resultado Financeiro	(2.093)	808	-359,0%	(6.608)	15.056	-143,9%
(+) Depreciação	222	187	18,7%	832	728	14,3%
EBITDA	98.274	50.428	94,9%	414.534	251.477	64,8%
Margem EBITDA	254,2%	138,7%	115,5 p.p.	277,5%	177,7%	99,9 p.p.
Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos	(72.815)	(23.719)	207,0%	(291.271)	(146.618)	98,7%
Venda <i>BTS</i> Extrema	(677)	-	-	4.128	-	-
Outros	5.835	1.497	289,8%	(7.692)	5.133	-249,9%
EBITDA para Atividade de Locação	30.616	28.206	8,5%	119.697	109.992	8,8%
Margem EBITDA para Atividade de Locação	79,2%	77,6%	1,6 p.p.	80,1%	77,7%	2,4 p.p.



2.4 FFO (FUNDS FROM OPERATIONS)

EM R\$ MIL

	4T21	4T20	Var. %	12M21	12M20	Var. %
(=) Lucro/Prejuízo Líquido	87.994	36.887	138,6%	383.236	142.572	168,8%
(+) Depreciação	222	187	18,7%	832	728	14,3%
FFO	88.216	37.074	137,9%	384.069	143.300	168,0%
Margem FFO	228,2%	102,0%	126,2 p.p.	257,1%	101,2%	155,9 p.p.
Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos	(72.815)	(23.719)	207,0%	(291.271)	(146.618)	98,7%
IR/CS diferidos do Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos	7.312	(3.393)	315,5%	22.347	74.206	-69,9%
Venda <i>BTS</i> Extrema	(677)	-	-	4.128	-	-
IR/CS Venda <i>BTS</i> Extrema	116	-	-	4.593	-	-
IR/CS diferidos da Venda de PPI e Investimentos	-	17.716	-100,0%	-	17.717	-100,0%
(-) IR e CS de Operações Financeiras	6.090	-	-	6.090	-	-
Outros	6.135	654	838,1%	(8.363)	3.528	-337,0%
FFO para Atividade de Locação	34.376	28.332	21,3%	121.591	92.133	32,0%
Margem FFO para Atividade de Locação	88,9%	77,9%	11,0 p.p.	81,4%	65,1%	16,3 p.p.



2.5 LUCRO LÍQUIDO

EM R\$ MIL

	4T21	4T20	Var. %	12M21	12M20	Var. %
Lucro/Prejuízo Líquido	87.994	36.887	138,6%	383.236	142.572	168,8%
Margem Líquida	227,7%	101,5%	126,2 p.p.	256,6%	100,7%	155,8 p.p.
Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos	(72.815)	(23.719)	207,0%	(291.271)	(146.618)	98,7%
IR/CS diferidos do Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos	7.312	(3.393)	315,5%	22.347	74.206	-69,9%
Venda <i>BTS</i> Extrema	(677)	-	-	4.128	-	-
IR/CS Venda <i>BTS</i> Extrema	116	-	-	4.593	-	-
IR/CS diferidos da Venda de PPI e Investimentos	-	17.716	-100,0%	-	17.717	-100,0%
(-) IR e CS de Operações Financeiras	6.090	-	-	6.090	-	-
Outros	6.135	654	838,1%	(8.363)	3.528	-337,0%
Lucro Líquido para Atividade de Locação	34.155	28.145	21,4%	120.760	91.405	32,1%
Margem Líquida para Atividade de Locação	88,4%	77,4%	10,9 p.p.	80,8%	64,6%	16,3 p.p.



Dividendos

<i>R\$ Mil</i>	2021	2020
Lucro do exercício	368.955	139.959
Reserva legal – 5% do lucro do exercício	(18.448)	(6.998)
Lucro disponível para distribuição	350.507	132.961
Dividendos propostos – 25% do lucro disponível para distribuição	87.627	32.240
Dividendos propostos por ação (Reais - R\$ por ação)	0,8666	0,3254

ESG

O ESG é uma agenda que veio para ficar e para firmar nossos compromissos em julho de 2021, lançamos o nosso Relatório de Sustentabilidade, ano-base 2020, seguindo as GRI Standards – principal referência internacional para esse tipo de reporte. O relatório apresenta em detalhes o nosso posicionamento e compromisso para avançarmos em processos e ações cada vez mais alinhados com as premissas atuais e futuras de sustentabilidade.

PACTO GLOBAL E DESAFIO 2030

Formalizamos, também, nossa adesão à Rede Brasil do Pacto Global da ONU, maior rede mundial de empresas em prol da sustentabilidade, bem como ao HUB ODS MG, 1º hub regional do Pacto Global no mundo.

Além disso, em outubro aderimos à Rede Desafio 2030, parceira do Pacto Global formada por empresas mineiras dispostas a gerar impactos positivos nos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável e Agenda 2030 da ONU.

A partir do nosso modelo de negócios e materialidade estratégica, definimos os ODS prioritários de atuação Log, sendo estes os focos de nossa maior contribuição com o alcance das metas globais de desenvolvimento sustentável.

Para mais informações acesse nosso site: <https://ri.logcp.com.br/governanca-corporativa/esg/>

Relacionamento com Auditores Independentes

A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade. Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que os nossos auditores independentes – KPMG Auditores Independentes - prestaram, no ano de 2021, serviços pré-acordados referentes à operação de oferta subsequente de ações (Follow On), sendo o valor total de honorários contratados de R\$850 mil, cerca de 425% em relação aos serviços de auditoria externa para o ano de 2021. Considerando que os serviços e procedimentos pré-acordados, conforme carta de contratação, foram diferentes e não se confundiram com o objeto e procedimentos de uma auditoria ou revisão das demonstrações financeiras da Companhia de acordo com as normas de auditoria/revisão aplicáveis no Brasil, a KPMG entende que a prestação de outros serviços pré-acordados não afeta a independência e a objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa..

Declaração da Diretoria

A Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

Agradecimentos

A Administração da LOG agradece aos acionistas, clientes, fornecedores e instituições financeiras pelo apoio e confiança. E aos seus colaboradores pela dedicação e empenho, responsáveis, em grande parte, pelos resultados até agora alcançados.

Belo Horizonte, 08 de fevereiro de 2022.

A Administração.



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Paraíba, 550 - 12º andar - Bairro Funcionários
30130-141 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Caixa Postal 3310 - CEP 30130-970 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Telefone +55 (31) 2128-5700
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

**Aos acionistas e administradores da
LOG Commercial Properties e Participações S.A.**

Belo Horizonte – MG

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da LOG Commercial Properties e Participações S.A identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da LOG Commercial Properties e Participações S.A em 31 de dezembro de 2021, 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.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da LOG Commercial Properties e Participações S.A em 31 de dezembro de 2021, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Avaliação do valor justo das propriedades para investimento

Notas explicativas 2.2 (c) e 6 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Principais assuntos de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
<p>As propriedades para investimento da Companhia estão relacionadas a empreendimentos em operação, empreendimentos em estágio de construção e terrenos, e são mensuradas ao valor justo utilizando-se da metodologia de fluxo de caixa descontado para os empreendimentos em operação ou em estágio de construção, e pelo método comparativo direto de dados de mercado para os terrenos. A determinação do valor justo utiliza premissas, tais como projeção de receitas futuras de aluguel, projeção de despesas, taxas de desconto e desinvestimento e fatores de comparabilidade de mercado, que estão sujeitas a um alto grau de julgamento da Companhia e dos avaliadores externos contratados por esta. Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na determinação do valor justo das propriedades para investimentos e ao impacto que eventuais mudanças nas premissas consideradas na mensuração desse valor teriam sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, consideramos este assunto significativo para a nossa auditoria.</p>	<p>Obtivemos o entendimento do desenho dos controles internos chave relacionados à determinação do valor justo das propriedades para investimento.</p> <p>Para uma amostra selecionada, obtivemos os laudos de determinação do valor justo das propriedades para investimento preparados por avaliadores externos contratados pela Companhia e, com o apoio dos nossos especialistas em finanças corporativas e especialistas em avaliação de ativos fixos, analisamos as premissas significativas usadas na determinação do fluxo de caixa descontado e avaliamos o método comparativo direto de dados de mercado com as expectativas e informações existentes na data-base das demonstrações financeiras.</p> <p>Como forma de avaliarmos a razoabilidade das projeções financeiras da Companhia utilizadas no cálculo do fluxo de caixa descontado, para a amostra mencionada acima, avaliamos as premissas que haviam sido projetadas no exercício fiscal anterior e as comparamos com os dados efetivamente realizados no exercício fiscal corrente. Adicionalmente, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, efetuamos uma análise de sensibilidade nas principais premissas utilizadas pela Companhia.</p>

Avaliamos também as divulgações efetuadas pela Companhia, principalmente quanto às premissas e metodologia adotadas na mensuração do valor justo das propriedades para investimentos.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável o valor das propriedades para investimento no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Outros assuntos – Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

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

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

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

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte, 08 de Fevereiro de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda
CRC SP- 014428/O-6 F-MG



Poliana Silveira Rodrigues
Contadora CRC MG-089473/O-0

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	207.564	453.855	206.623	453.175
Títulos e valores mobiliários	3	485.911	287.718	332.951	287.584
Contas a receber	4	61.190	32.486	37.052	17.633
Impostos a recuperar		14.252	6.309	11.940	4.791
Despesas antecipadas		4.029	1.556	3.303	785
Outros		2.151	1.430	15.664	572
Total do ativo circulante		775.097	783.354	607.533	764.540
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	3	203.130	2.991	200.000	-
Instrumentos financeiros derivativos	19 (a)	-	3.243	-	3.243
Contas a receber	4	23.327	44.319	14.159	31.838
Créditos com empresas ligadas	18	-	-	4.748	5.044
Despesas antecipadas		12.088	4.691	1.585	1.841
Impostos a recuperar		36.909	22.827	35.302	21.173
Imposto de renda e contribuição social diferidos	11 (b)	7.428	16.537	7.428	16.537
Outros		7.764	5.942	8.680	20.297
Total do ativo realizável a longo prazo		290.646	100.550	271.902	99.973
Investimento em controladas e controladas em conjunto	5	313.663	326.336	2.681.877	2.100.584
Propriedades para investimento	6	3.772.706	2.994.470	1.290.715	1.118.706
Imobilizado	7	4.927	4.981	4.903	4.938
Intangível		2.864	2.492	2.863	2.492
Total do ativo não circulante		4.384.806	3.428.829	4.252.260	3.326.693
Total do ativo		5.159.903	4.212.183	4.859.793	4.091.233
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		44.604	15.269	20.385	14.339
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	214.610	203.229	211.245	200.003
Contas a pagar por aquisição de terrenos	9	46.383	16.630	28.966	16.630
Salários, encargos sociais e benefícios		9.138	5.572	7.568	5.193
Impostos e contribuições a recolher		15.457	8.541	6.723	4.159
Permutas	10	70.290	45.688	1.642	45.688
Impostos diferidos	11 (b)	2.494	1.423	-	-
Arrendamento	13	219	192	219	192
Dividendos a pagar	14 (e)	87.627	33.240	87.627	33.240
Outros		20.603	741	12.158	458
Total do passivo circulante		511.425	330.525	376.533	319.902
Passivo não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	1.053.095	597.434	1.036.864	575.522
Instrumentos financeiros derivativos	19 (a)	3.620	-	3.620	-
Permutas	10	160.300	84.848	123.336	84.848
Impostos diferidos	11 (b)	77.828	63.254	-	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos	9	3.034	45.725	2.296	45.725
Provisão para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	12	1.991	1.725	116	108
Arrendamento	13	4.244	4.182	4.244	4.182
Outros		3.624	4.529	1.215	825
Total do passivo não circulante		1.307.736	801.697	1.171.691	711.210
Total do passivo		1.819.161	1.132.222	1.548.224	1.031.112
Patrimônio líquido					
Capital social		2.035.382	2.035.382	2.035.382	2.035.382
Ações em tesouraria		(25.155)	(295)	(25.155)	(295)
Reservas de capital		6.931	4.772	6.931	4.772
Reservas de lucro		1.294.411	1.020.262	1.294.411	1.020.262
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia		3.311.569	3.060.121	3.311.569	3.060.121
Participações dos acionistas não controladores	14 (g)	29.173	19.840	-	-
Total do patrimônio líquido		3.340.742	3.079.961	3.311.569	3.060.121
Total do passivo e do patrimônio líquido		5.159.903	4.212.183	4.859.793	4.091.233

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020

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

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2021	2020	2021	2020
Receita líquida de aluguel e de serviços prestados	15	149.367	141.537	47.712	34.380
Custo dos serviços prestados - administração de condomínios	16	(2.166)	(1.699)	(2.166)	(1.699)
Lucro bruto		147.201	139.838	45.546	32.681
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas comerciais	16	(10.833)	(10.296)	(7.225)	(6.197)
Despesas gerais e administrativas	16	(19.497)	(17.620)	(18.370)	(16.576)
Honorários da administração	16	(5.542)	(4.176)	(5.542)	(4.176)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	6	291.271	151.274	47.396	126.467
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	16	8.266	(7.399)	(7.407)	(6.806)
Resultado de equivalência patrimonial	5	2.835	(872)	322.476	101.983
Lucro operacional antes do resultado financeiro		413.701	250.749	376.874	227.376
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	17	(47.870)	(30.385)	(48.610)	(24.102)
Receitas financeiras	17	54.478	15.329	49.960	15.333
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		420.309	235.693	378.224	218.607
Imposto de renda e contribuição social					
Corrente		(20.183)	(11.493)	(160)	(7)
Diferido	11	(16.890)	(81.628)	(9.109)	(78.641)
	11	(37.073)	(93.121)	(9.269)	(78.648)
Lucro do exercício		383.236	142.572	368.955	139.959
Lucro atribuível a:					
Acionistas controladores		368.955	139.959		
Acionistas não controladores	14 (g)	14.281	2.613		
		383.236	142.572		
Lucro por ação (em R\$):					
Básico	14 (h)	3,62339	1,37647	3,62339	1,37647
Diluído	14 (h)	3,61228	1,37244	3,61228	1,37244

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Lucro do exercício	383.236	142.572	368.955	139.959
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total de resultados abrangentes do exercício	383.236	142.572	368.955	139.959
Resultados abrangentes atribuível a:				
Acionistas controladores	368.955	139.959		
Acionistas não controladores	14.281	2.613		
	383.236	142.572		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020

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		Gastos com emissão de ações	Opções outorgadas reconhecidas	Legal	Retenção de lucros				
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	2.053.976	(15.904)	-	(2.639)	3.346	27.185	872.993	-	2.938.957	15.266	2.954.223
Aumento de capital	-	(51)	-	-	-	-	-	-	(51)	-	(51)
Reclassificação de gastos com emissão de ações	-	(2.639)	-	2.639	-	-	-	-	-	-	-
Distribuições a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(641)	(641)
Ações em tesouraria:											
Adquiridas	-	-	(18.597)	-	-	-	-	-	(18.597)	-	(18.597)
Alienadas	-	-	17.452	-	-	-	16.719	-	34.171	-	34.171
Transferidas	-	-	752	-	-	-	(752)	-	-	-	-
Ações em tesouraria alienadas para beneficiários de plano de opções	-	-	98	-	-	-	-	-	98	-	98
Opções de ações	-	-	-	-	1.426	-	-	-	1.426	-	1.426
Transação de capital	-	-	-	-	-	-	(2.602)	-	(2.602)	2.602	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	139.959	139.959	2.613	142.572
Destinação do lucro do exercício:											
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	-	6.998	-	(6.998)	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	-	-	(33.240)	(33.240)	-	(33.240)
Constituição de reserva de retenção de lucros	-	-	-	-	-	-	99.721	(99.721)	-	-	-
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	2.053.976	(18.594)	(295)	-	4.772	34.183	986.079	-	3.060.121	19.840	3.079.961
Distribuições a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.099)	(9.099)
Transação de capital	-	-	-	-	-	-	(4.151)	-	(4.151)	4.151	-
Ações em tesouraria:											
Adquiridas	-	-	(104.990)	-	-	-	-	-	(104.990)	-	(104.990)
Alienadas	-	-	80.127	-	-	-	(3.028)	-	77.099	-	77.099
Ações em tesouraria alienadas para beneficiários de plano de opções	-	-	3	-	-	-	-	-	3	-	3
Opções de ações	-	-	-	-	2.159	-	-	-	2.159	-	2.159
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	368.955	368.955	14.281	383.236
Destinação do lucro do exercício:											
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	-	18.448	-	(18.448)	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	-	-	(87.627)	(87.627)	-	(87.627)
Constituição de reserva de retenção de lucros	-	-	-	-	-	-	262.880	(262.880)	-	-	-
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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020 - MÉTODO INDIRETO

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2021	2020	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro do exercício		383.236	142.572	368.955	139.959
Ajustes para reconciliar o lucro com o caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais:					
Depreciação e amortização	16	832	728	827	722
Resultado de equivalência patrimonial	5	(2.835)	872	(322.476)	(101.983)
Amortização de despesas antecipadas		5.175	1.398	3.216	233
Provisão para risco de crédito		(179)	1.805	1	1.165
Resultado financeiro		6.783	15.056	12.485	8.769
Resultado da venda de controlada / ativos		(9.224)	29.656	4.268	29.656
Impostos diferidos		26.425	79.300	8.150	73.778
Variação do valor justo de propriedades para investimento		(299.194)	(148.927)	(47.396)	(121.654)
Opções de ações	16	2.159	1.426	2.159	1.426
		113.178	123.886	30.189	32.071
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
Contas a receber		(6.619)	(10.425)	1.060	(7.394)
Impostos a recuperar		(6.871)	1.068	(6.170)	727
Despesas antecipadas		(16.258)	(1.113)	(5.477)	(1.303)
Outros ativos		(2.543)	4.612	(25.433)	(10.494)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Fornecedores		28.032	20.329	6.046	23.976
Salários, encargos sociais e benefícios		3.566	1.403	2.375	1.418
Impostos e contribuições a recolher		11.466	12.355	2.690	1.338
Outros passivos		18.590	(7.939)	13.235	(2.125)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(17.677)	(10.700)	(50)	(263)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		124.864	133.476	18.465	37.951
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento em títulos e valores mobiliários		(1.299.951)	(317.294)	(1.042.816)	(298.152)
Redução em títulos e valores mobiliários		940.729	333.904	832.044	314.841
Aumento / aquisição de investimentos		(5.259)	(11.685)	(249.190)	(74.386)
Dividendos recebidos de investidas		12.203	-	197.208	89.124
Aquisições de propriedades para investimento	5 (c)	(637.669)	(147.271)	(362.073)	(84.970)
Recebimento pela venda de controladas / ativos		283.077	90.739	10.377	90.739
Recebimento de empresas ligadas		-	-	557	2.861
Outros		(855)	(942)	(869)	(957)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento		(707.725)	(52.549)	(614.762)	39.100
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquido		686.960	-	686.960	-
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	8 (a)	(241.892)	(87.643)	(239.856)	(86.098)
Pagamento de juros	8 (a)	(37.773)	(39.883)	(35.733)	(37.354)
Pagamento de arrendamento		(498)	(465)	(498)	(465)
Pagamento de dividendos	14 (e)	(33.240)	(21.423)	(33.240)	(21.423)
Gasto com emissão de ações		-	(77)	-	(77)
Alienação (aquisição) de ações em tesouraria		(27.891)	15.574	(27.891)	15.574
Recebimentos pelo exercício de opção de ações		3	98	3	98
(Distribuições) aportes de acionistas não controladores	14 (g)	(9.099)	(641)	-	-
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento		336.570	(134.460)	349.745	(129.745)
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa					
		(246.291)	(53.533)	(246.552)	(52.694)
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício		453.855	507.388	453.175	505.869
No fim do exercício	3	207.564	453.855	206.623	453.175
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa					
		(246.291)	(53.533)	(246.552)	(52.694)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2021	2020	2021	2020
Receitas:					
Receita de aluguéis e prestação de serviços		158.556	149.141	52.748	38.055
Outras receitas		21.814	50.371	1.233	46.863
Varição do valor justo de propriedades para investimento	6	299.194	148.927	47.396	121.654
Receitas relativas à construção de ativos próprios		575.219	141.784	288.475	65.180
Provisão para risco de crédito		179	(1.805)	(1)	(1.165)
		1.054.962	488.418	389.851	270.587
Insumos adquiridos de terceiros (inclui os valores dos impostos ICMS, IPI, PIS E COFINS)					
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		(519.960)	(150.654)	(272.586)	(96.553)
		(519.960)	(150.654)	(272.586)	(96.553)
Valor adicionado bruto		535.002	337.764	117.265	174.034
Depreciação	16	(832)	(728)	(827)	(722)
Valor adicionado líquido produzido		534.170	337.036	116.438	173.312
Valor adicionado recebido em transferência					
Resultado de equivalência patrimonial	5	2.835	(872)	322.476	101.983
Receitas financeiras		56.864	16.036	52.336	16.037
		59.699	15.164	374.812	118.020
Valor adicionado total a distribuir		593.869	352.200	491.250	291.332
Distribuição do valor adicionado					
Pessoal:					
Remuneração direta		36.685	35.166	27.591	26.538
Benefícios		28.682	28.579	21.837	21.747
F.G.T.S.		6.379	5.257	4.591	3.859
		1.624	1.330	1.163	932
Impostos, taxas e contribuições:		76.119	106.144	24.132	83.190
Federais		73.806	105.283	22.050	82.616
Municipais		2.313	861	2.082	574
Remuneração de capitais de terceiros:		97.829	68.318	70.572	41.645
Juros		65.268	60.771	48.763	39.916
Aluguéis / Arrendamento mercantil		32.430	7.416	21.776	1.704
Outros		131	131	33	25
Remuneração de capitais próprios:		383.236	142.572	368.955	139.959
Dividendos	14 (e)	87.627	33.240	87.627	33.240
Lucros retidos		281.328	106.719	281.328	106.719
Participação dos não controladores	14 (g)	14.281	2.613	-	-
Valor adicionado distribuído		593.869	352.200	491.250	291.332

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LOG Commercial Properties e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

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, Sergipe, Bahia e Rio Grande do Sul.

Em maio de 2021, a Companhia celebrou Contrato de Compra e Venda com o fundo “BM II Fundo de Investimento Imobiliário”, para alienação de ativo no valor de R\$272,7 milhões (nota 6). A Companhia continua avaliando futuras alienações, a depender das condições do mercado.

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 demonstrações financeiras, principais políticas contábeis e novos pronunciamentos

2.1 Apresentação das demonstrações financeiras

I. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de contabilidade (“*International Financial Reporting Standards – IFRS*”), emitidas pelo *International Accounting Standards Board - IASB*. As demonstrações financeiras individuais da Companhia não são consideradas em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas. Em conformidade com a Orientação “OCPC 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil - Financeiros de Propósito Geral”, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

II. Bases de mensuração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto pelo saldo de “caixa e equivalentes de caixa”, “títulos e valores mobiliários”, “instrumentos financeiros derivativos”, “propriedades para investimento”, “permutas” e alguns financiamentos (contabilidade de *hedge*), mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

III. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia, de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. As controladas da Companhia incluídas na consolidação estão relacionadas na nota 5.

Para determinar se a Companhia possui controle sobre as investidas, a Administração utilizou-se de acordos contratuais para avaliar os direitos existentes que outorgam para a Companhia a capacidade de dirigir as atividades relevantes das investidas, assim como à exposição a, ou direitos sobre, retornos variáveis decorrentes do seu envolvimento com as mesmas e a capacidade de usar seu poder para afetar o valor dos retornos.

Na consolidação, os saldos dos ativos, passivos e resultados das controladas são combinados com os correspondentes itens das demonstrações financeiras da Companhia, linha a linha, e eliminadas as participações da controladora nos patrimônios líquidos das controladas, bem como todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas do Grupo.

O Grupo elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores inicialmente pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis da adquirida na data de aquisição. Mudanças na participação do Grupo em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de capital no patrimônio líquido.

Quando o Grupo perde o controle sobre uma controlada, desreconhece os ativos e passivos e qualquer participação de acionistas não controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se o Grupo retém qualquer participação na antiga controlada, essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.

2.2 Principais políticas contábeis

(a) Contas a receber

Representado substancialmente por aluguéis a receber de ativos locados, líquidos da provisão para risco de crédito e pela venda de participações societárias em empresas que apresentavam como principais ativos propriedades para investimento. As contas a receber por aluguéis não são ajustadas a valor presente por apresentar substancialmente vencimentos de curto prazo e/ou não apresentar efeito relevante nas demonstrações financeiras. Os saldos das contas a receber de longo prazo se referem ao efeito de linearização de receita, em conformidade com item 81 do CPC 06 R2 – Arrendamentos (nota 2.2 (n)) e parcelas a receber acima de doze meses decorrentes da venda de participações societárias.

(b) Investimentos em controladas e controladas em conjunto

Nas demonstrações financeiras consolidadas e individuais da Companhia, as informações financeiras das controladas em conjunto são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis dos balanços da Companhia.

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia, as informações financeiras das controladas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis dos balanços da Companhia.

Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre empresas do Grupo são reconhecidos nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações na investida que não sejam relacionadas ao Grupo.

(c) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo ou ao valor justo para terrenos adquiridos em permuta e remensuradas ao valor justo, com mensuração de nível 3 (premissas descritas abaixo). Os ganhos e as perdas resultantes de mudanças no valor justo são reconhecidos no resultado do exercício no qual as mudanças ocorreram.

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, a avaliação pelo valor justo das propriedades para investimento foi realizada por avaliadores externos, com as qualificações requeridas e experiência recente na avaliação de propriedades em locais similares e foi mensurada conforme segue:

- Terrenos: avaliação realizada pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica.
- Empreendimentos em operação ou em estágio de construção: avaliação realizada mediante fluxo de caixa descontado para o período de dez anos, momento no qual se considera a saída do investimento (desinvestimento) por meio de uma venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade.

Dentre as premissas consideradas, as principais foram:

- As taxas de desconto utilizadas consideram as características dos imóveis em avaliação e oscilaram de 8,00% a 9,75% a.a. em 31 de dezembro de 2021 (7,75% a 9,50% a.a. em 31 de dezembro de 2020).
- O desinvestimento foi calculado por meio da aplicação de taxas que oscilaram de 7,50% a 9,00% a.a. em 31 de dezembro de 2021 (7,25% a 8,75% em 31 de dezembro de 2020).
- Foram projetadas despesas correspondentes a 1,0 aluguel em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, para remuneração do trabalho de consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel. Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, foram utilizadas taxas de 1,5% e 2,0% do valor de venda residual para remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte.

A propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando esta é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação, quando aplicável. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel é reconhecido no resultado do exercício em que o imóvel é baixado, na rubrica "Outras receitas e despesas operacionais".

Ativos não circulantes mantidos para venda

Os ativos não circulantes ou grupos (contendo ativos e passivos) mantidos para venda são classificados como mantidos para venda se for altamente provável que serão recuperados primariamente por meio de venda ao invés do seu uso contínuo.

Os ativos, ou grupo de ativos, mantidos para venda, são geralmente mensurados pelo menor valor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda. As perdas por redução ao valor recuperável

apuradas na classificação inicial como mantidos para venda e os ganhos e perdas de remensurações subsequentes, são reconhecidos no resultado.

(d) Provisões

Uma provisão é reconhecida em função de um evento passado, se existir uma obrigação legal ou não formalizada que possa ser estimada de maneira confiável e é provável que recursos econômicos sejam exigidos para liquidar a obrigação.

Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa.

(e) Custos dos empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período substancial para ficarem prontos para uso ou venda, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

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), líquido dos ganhos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com os ativos qualificáveis. Nas demonstrações consolidadas, os valores referentes às controladas são reclassificados para o custo das propriedades para investimento qualificáveis financiadas. 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) e do cálculo da variação do valor justo (demonstrações consolidadas).

(f) Plano de opções de compra de ações

A Companhia possui plano de remuneração baseado em ações, pelo qual recebe serviços de determinados colaboradores em contrapartida a instrumentos patrimoniais (opções de compra de ações). A Companhia reconhece os custos de remuneração no resultado pelo método linear durante o período de serviço requerido (*vesting period*), compreendido entre a data de outorga até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção, com um correspondente aumento no patrimônio líquido. Os custos de remuneração são mensurados pelo valor justo na data de outorga das opções de compra de ações e foram estimados com base no modelo de valorização de opções denominado Black & Scholes, vide nota 14 (f).

(g) Tributação

O imposto de renda, a contribuição social e os impostos sobre vendas, correntes e diferidos, são reconhecidos como despesa ou receita no resultado do exercício, exceto quando estão relacionados com itens registrados em outros resultados abrangentes ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os impostos correntes e diferidos também são reconhecidos em outros resultados abrangentes ou diretamente no patrimônio líquido, respectivamente, quando aplicável.

Imposto de renda e contribuição social

A Companhia e algumas controladas apuram o imposto de renda e a contribuição social com base no lucro real. Conforme facultado pela legislação tributária, as controladas e controladas em conjunto, em sua maioria, optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido, cuja base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços de locação acrescido das receitas financeiras. Sobre o lucro tributável se aplica a alíquota regular de 15% acrescida do adicional de 10% - para lucros superiores a R\$240 anuais para imposto de renda - e de 9% para a contribuição social.

As empresas controladas e controladas em conjunto, que optaram pelo lucro presumido como regime de tributação, adotam, como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado de prestação de serviços de locação de imóveis comerciais e para tributação de receitas financeiras.

Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos (“impostos diferidos”) são reconhecidos em sua totalidade, conforme descrito no CPC 32 e IAS 12 - Tributos sobre o Lucro, sobre as diferenças entre ativos e passivos reconhecidos para fins fiscais e os correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando o respectivo imposto de renda e contribuição social forem realizados.

Os impostos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e os prejuízos fiscais possam ser compensados. A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada exercício e, quando não for provável que lucros tributários futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado de forma a refletir o montante que se espera que seja recuperado.

Impostos sobre as receitas

A receita é apresentada líquida de PIS e COFINS, incidentes sobre as receitas de aluguéis e PIS, COFINS e ISS (Imposto sobre Serviços) incidentes sobre a receita de administração de condomínios. Para fins de cálculo do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, a alíquota total é de 9,25% no lucro real (regime de não cumulatividade) e de 3,65% no lucro presumido.

(h) Apuração do resultado

As receitas de aluguéis são reconhecidas pelo método linear durante o período de vigência dos contratos, na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possam ser mensuradas de forma confiável. As receitas estão sendo apresentadas líquidas dos impostos sobre as mesmas.

As outras receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

(i) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando o Grupo for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

Os custos das transações diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos das transações diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado abaixo:

Categorias / mensuração	Condições para definição da categoria
Custo amortizado	Os ativos financeiros (AF) mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios (MN) da empresa.
Avalor justo por meio de resultados abrangentes ("VJORA")	Não há definição específica quanto à manutenção dos AF para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar as vendas dos AF no MN da empresa.
Avalor justo por meio de resultado ("VJR")	Todos os outros ativos financeiros.

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros do Grupo, sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado, VJR e VJORA apresentada na nota 19 (b):

- Caixa e equivalentes de caixa: Inclui caixa, contas bancárias, aplicações financeiras resgatáveis no prazo de até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor de mercado.
- Títulos e valores mobiliários: Os saldos representam substancialmente aplicações em fundos de investimentos que incluem na sua carteira títulos públicos e privados (ambos pós fixados), com alta liquidez em mercados ativos.
- Instrumentos financeiros derivativos: Instrumentos financeiros não especulativos, para proteção patrimonial, conforme descrito na nota 19 (a).
- Contas a receber: Representado substancialmente por aluguéis a receber de ativos locados e venda de participações societárias, conforme descrito no item 2.2 (a).

Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

O Grupo baixa um ativo financeiro apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros do Grupo estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem contas a pagar por aquisição de terrenos, fornecedores e empréstimos, financiamentos e debêntures, com exceção de alguns financiamentos, que se encontram mensurados ao valor justo por meio do resultado, uma vez que foram designadas como itens protegidos, conforme a metodologia da contabilidade de *hedge*.

Os empréstimos, financiamentos e debêntures são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação. O Grupo optou por apresentar os

juros pagos relacionados aos empréstimos, financiamentos e debêntures como atividades de financiamento nas demonstrações dos fluxos de caixa, uma vez que representam custos dos recursos captados.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações são extintas e canceladas, ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge

A Companhia contrata instrumentos financeiros derivativos não especulativos (*swaps*) para proteção da sua exposição à variação de índices ou taxas de juros decorrentes de certos empréstimos, financiamentos e debêntures ou com o objetivo de não ficar exposto à variação do valor justo de determinados instrumentos financeiros.

Os derivativos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os derivativos continuam a serem mensurados pelo valor justo e as variações no valor justo são registradas no resultado.

Para se proteger da variação do valor justo de certas dívidas, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos e, para evitar o descasamento contábil na mensuração destes instrumentos, optou pela contabilidade de *hedge* (designações classificadas com *hedge* de valor justo). Desta forma, as variações dos valores justos dos instrumentos de *hedge* (derivativos) e dos itens protegidos (dívidas contratadas) são reconhecidas no resultado.

No início da relação de *hedge*, a Companhia avalia se a relação de proteção se qualifica para a contabilização de *hedge*; caso positivo, documenta a relação entre o instrumento de *hedge* e o item protegido. A avaliação sobre se a relação atende aos requisitos de efetividade de *hedge* é efetuada e documentada no início da relação de proteção, em cada data de relatório e eventualmente por ocasião de alteração significativa nas circunstâncias que afetam os requisitos de efetividade. São permitidos ajustes a relações de *hedge*, subsequentemente à designação, sem que seja considerado “descontinuidade” da relação de *hedge* original.

O Grupo descontinua a contabilidade de *hedge* somente quando a relação de *hedge* (ou parte dela) deixar de atender à critérios de qualificação. Isso inclui casos em que o instrumento de *hedge* expira, é vendido, rescindido ou exercido. A descontinuação é contabilizada prospectivamente.

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

O Grupo constitui provisão para perda esperada de crédito para todas as receitas de aluguéis boletadas para os clientes, com base em dados históricos. Adicionalmente, efetua uma análise individualizada dos títulos vencidos há mais de noventa dias e nos casos em que não haja perspectivas de recuperação, todo o saldo em aberto de tal contrato é provisionado. Esta abordagem simplificada está em linha com o item 5.5.15 do CPC 48 – Instrumentos Financeiros.

O Grupo revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para risco de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

(j) Ajuste a valor presente

São ajustados a seu valor presente com base em taxa efetiva de juros os itens monetários integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados embutidos; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros. O Grupo avalia periodicamente o efeito deste procedimento.

(k) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras requer a adoção de julgamentos e estimativas por parte da Administração da Companhia, que impactam certos ativos e passivos, receitas e despesas nos exercícios demonstrados. Ativos e passivos sujeitos a estes julgamentos e estimativas incluem o valor justo de propriedades para investimento (através da aplicação das premissas utilizadas para sua determinação), equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e de instrumentos financeiros derivativos, impostos diferidos ativos, análise da redução ao valor recuperável de ativos, permutas e provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis. Uma vez que o julgamento da Administração envolve estimativas referentes à probabilidade de ocorrência de eventos futuros, os montantes reais podem divergir dessas estimativas.

A Companhia revisa suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente. Os efeitos decorrentes dessas revisões são reconhecidos no exercício em que as estimativas são revisadas se a revisão afetar apenas aquele exercício, ou também em exercícios posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como exercícios futuros.

(l) Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional do Grupo e a moeda de apresentação das demonstrações financeiras consolidadas e individuais é o Real brasileiro. As informações financeiras são apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

(m) Demonstração do valor adicionado (DVA)

A Companhia elabora demonstrações do valor adicionado (DVA), Consolidado e Individual, nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras, conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicável para companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

(n) Arrendamentos

Arrendamentos em que o Grupo é um arrendador

O Grupo classifica os arrendamentos em financeiros ou operacionais. O arrendamento é classificado como arrendamento financeiro se transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente e classificado como operacional se não transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente.

O Grupo não possui contratos de arrendamentos nos quais é arrendador financeiro, classificando todos seus arrendamentos como operacionais (contratos de locação das propriedades para investimento). As receitas dos arrendamentos operacionais das propriedades para investimento são reconhecidas no resultado pelo método linear, durante o período de locação.

Arrendamentos em que o Grupo é arrendatário

O Grupo avalia se um contrato é ou contém arrendamento se ele transmite o direito de controlar o uso do ativo identificado por um período de tempo, em troca de contraprestações. Tal avaliação é realizada no momento inicial. Isenções são aplicadas para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor.

O custo do ativo de direito de uso compreende: (i) o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento; (ii) quaisquer pagamentos de arrendamentos efetuados até a data; (iii) custos diretos incorridos; e (iv) estimava de custos a serem incorridos na desmontagem e remoção do ativo, quando aplicável.

O passivo de arrendamento é mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento, descontados pela taxa implícita ou taxa incremental sobre empréstimos do arrendatário e representa a obrigação de efetuar os pagamentos do arrendamento.

Na mensuração do passivo de arrendamento, as contraprestações incorporam a inflação efetiva até o período corrente e são descontadas a taxas nominais que representam os custos de captação da Companhia. Ao considerar os fluxos futuros com expectativa inflacionária, a Companhia avaliou como não materiais os impactos no passivo de arrendamento e ativo de direito de uso, nas despesas de depreciação e despesa financeira.

Ao determinar o prazo de arrendamento, o Grupo considera todos os fatos e circunstâncias que criam um incentivo econômico para exercer a opção de extensão, ou não exercer uma opção de rescisão. As opções de extensão (ou períodos após as opções de rescisão) são incluídas no prazo de arrendamento apenas se o prazo de arrendamento for razoavelmente certo de ser estendido (ou não rescindido). A avaliação é revista se ocorrer um evento significativo ou uma alteração significativa nas circunstâncias que afete essa avaliação e que esteja dentro do controle do Grupo. A avaliação de extensão dos contratos afeta o valor dos passivos de arrendamentos e dos ativos de direito de uso reconhecidos.

No resultado do período é reconhecida uma despesa de depreciação do ativo de direito de uso e uma despesa de juros do passivo de arrendamento.

(o) Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio da divisão do lucro líquido do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício, excluídas as ações em tesouraria, se houver.

O resultado por ação diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício, excluídas as ações em tesouraria, se houver, mais a quantidade de ações ordinárias que seriam emitidas no pressuposto do exercício das opções de compra de ações com valor de exercício inferior ao valor de mercado.

(p) Informações por segmento

A Companhia apresenta um único segmento operacional representado por locações, o qual contempla galpões industriais e em menor escala *retail (shopping center e strip malls)*.

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 2021 ou após essa data, que afetem materialmente as demonstrações financeiras do Grupo. O Grupo decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida mas ainda não esteja vigente.

2.4 Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras do Grupo, estão descritas a seguir. O Grupo pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

- Contratos onerosos (alterações ao CPC 25 - IAS 37)
- Imobilizado - Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27 - IAS 16)
- Referências à estrutura conceitual (alterações ao CPC 15 - IFRS 3)
- Melhorias anuais para normas IFRS - 2018-2020 (alterações à IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41)
- Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26 - IAS 1 e CPC 23 - IAS 8)
- Definição de estimativa contábil (CPC 23 – IAS 8)

- Contratos de Seguros (CPC 50 – IFRS 17)
- Divulgação de políticas contábeis (alterações ao IAS 1 e IFRS Demonstração Prática 2)
- Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Joint Venture (alterações ao CPC 36 – IFRS 10 e CPC 18 – IAS 28)
- Impostos diferidos relativos a ativos e passivos que surgem de uma única transação (alterações ao CPC 32 - IAS 12)

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

A composição é como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Caixa e equivalentes de caixa:				
Caixa	1	2	1	1
Bancos - conta movimento	2.515	815	1.574	611
Aplicações financeiras:				
Certificados de depósitos bancários (CDB)	205.048	453.038	205.048	452.563
Total de caixa e equivalentes de caixa	207.564	453.855	206.623	453.175

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Títulos e valores mobiliários:				
Fundo de investimento restrito (i)	685.911	162.540	532.951	162.406
Fundo de investimento não restrito (ii)	2.924	127.970	-	125.178
Certificados de depósitos bancários (CDB) (iii)	206	199	-	-
Total de títulos e valores mobiliários	689.041	290.709	532.951	287.584
Circulante	485.911	287.718	332.951	287.584
Não circulante	203.130	2.991	200.000	-
Total	689.041	290.709	532.951	287.584

- (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) Inclui R\$2.924 dados em garantia a empréstimos de plano empresarial de empreendimentos, capital de giro e debêntures.
- (iii) Mantidos como garantia de empréstimos, financiamentos e debêntures, infraestrutura de obras e outros.

As aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários incluem retornos auferidos de 143,49% do CDI no Consolidado e 141,60% do CDI no Individual no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (64,22% do CDI no Consolidado e 64,11% do CDI no Individual em 31 de dezembro de 2020).

A Companhia mantém o saldo de caixa e equivalentes de caixa com a finalidade estratégica de poder atender compromissos de curto prazo e manter a liquidez adequada para poder aproveitar oportunidades de investimentos no mercado de *properties*.

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Certificados de depósitos bancários (CDB)	58.230	1.700	54.057	1.700
Operações compromissadas	32.244	18.021	17.929	18.021
Cotas de fundos não restritos	33.098	51.378	13.128	51.244
Debêntures	101.678	22.030	65.710	22.030
Letras financeiras privadas	179.879	33.162	132.983	33.162
Títulos públicos:				
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	61.643	36.249	34.486	36.249
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	216.387	-	213.536	-
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	2.712	-	1.076	-
Outros	40	-	46	-
Total	685.911	162.540	532.951	162.406

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

4. Contas a receber

A composição das contas a receber é como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Locação	43.766	47.356	15.365	14.939
Venda de participação societária / ativos	26.353	22.945	26.353	22.945
Administração de condomínio	457	220	457	220
Outros (*)	23.501	16.023	12.197	14.527
	94.077	86.544	54.372	52.631
Provisão para risco de crédito	(9.560)	(9.739)	(3.161)	(3.160)
Total	84.517	76.805	51.211	49.471
Circulante	61.190	32.486	37.052	17.633
Não circulante	23.327	44.319	14.159	31.838
	84.517	76.805	51.211	49.471

(*) Outros refere-se substancialmente a contas a receber de parceiros em empreendimentos.

A locação refere-se a aluguéis de galpões industriais e *strip malls* firmados mediante arrendamento operacional, sujeitos à Lei 8.245/91 (“Lei de Locação”) que inclui, dentre outros, procedimentos relativos a cancelamento dos contratos de locação e respectivas multas rescisórias, que são acordadas comercialmente com cada locatário. Os contratos são reajustados anualmente predominantemente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), sujeito a negociações entre as partes.

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

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
LOG SJC Sony	15.292	20.502	15.292	20.502
LOG Sapucaias	-	3.500	-	3.500
Plaza Mirante Sul	5.133	-	5.133	-
Cabral (nota 18)	6.423	-	6.423	-
	26.848	24.002	26.848	24.002
Ajuste a valor presente	(495)	(1.057)	(495)	(1.057)
Total	26.353	22.945	26.353	22.945
Circulante	18.504	9.635	18.504	9.635
Não circulante	7.849	13.310	7.849	13.310
	26.353	22.945	26.353	22.945

Segue abaixo o escalonamento do vencimento das contas a receber:

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
A vencer:				
Até 1 ano	60.603	32.517	37.133	17.630
Acima de 1 ano	23.327	44.319	14.159	31.838
	83.930	76.836	51.292	49.468
Vencido:				
Até 30 dias	1.058	812	301	674
De 31 a 90 dias	138	1.965	89	1.110
Acima de 90 dias	8.951	6.931	2.690	1.379
	10.147	9.708	3.080	3.163
Total	94.077	86.544	54.372	52.631

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020:

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	(9.739)	(7.934)	(3.160)	(1.995)
Constituição	(1.181)	(1.928)	(753)	(1.288)
Baixa	1.360	123	752	123
Saldo final	(9.560)	(9.739)	(3.161)	(3.160)

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
1 ano	164.949	139.642	50.733	43.367
2 anos	135.189	124.013	45.820	42.659
3 anos	105.371	96.845	38.549	33.555
4 anos	83.996	73.624	31.128	23.336
5 anos	59.417	61.165	24.354	19.358
Após 5 anos	64.096	151.186	23.391	30.249
Total	613.018	646.475	213.975	192.524

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 patrimonial	
			Patrimônio líquido		Resultado do exercício					
			31/12/21	31/12/20	2021	2020				
Controladas em Conjunto:										
Cabral	0,00%	50,00%	-	50.248	(7.383)	(212)	-	24.865	(3.661)	(106)
Torino	40,00%	40,00%	453.078	398.496	11.312	(5.523)	181.257	159.424	4.525	(2.209)
Loteamento Betim (a)	50,00%	50,00%	109.842	121.417	11.711	2.701	50.315	60.709	1.249	1.351
LOG SJC Sony	64,97%	64,97%	108.998	106.198	2.749	835	70.814	68.997	1.786	542
Juros capitalizados (b)			-	-	-	-	11.277	12.341	(1.064)	(450)
Total das controladas em conjunto - Consolidado			671.918	676.359	18.389	(2.199)	313.663	326.336	2.835	(872)
Controladas:										
LOG I	99,99%	99,99%	158.489	144.875	22.371	7.768	158.473	144.861	22.369	7.767
LOG II	99,99%	99,99%	54.903	50.311	7.189	146	54.898	50.306	7.188	146
LOG Jundiaí	99,99%	99,99%	94.281	94.302	3.272	2.249	94.272	94.293	3.272	2.249
LOG Goiânia	99,90%	99,90%	151.576	151.846	8.320	2.684	151.424	151.694	8.312	2.681
LOG Hortolândia	99,99%	99,99%	136.934	139.490	6.572	8.281	136.920	139.476	6.571	8.280
LOG SJP	99,99%	99,99%	54.690	53.285	1.332	3.687	54.685	53.280	1.332	3.687
LOG Juiz de Fora	99,99%	99,99%	107.891	113.037	(2.916)	(1.311)	107.880	113.026	(2.916)	(1.311)
LOG Feira de Santana	99,99%	99,99%	39.857	37.726	4.208	1.732	39.853	37.722	4.208	1.732
LOG Fortaleza	99,99%	99,99%	133.041	127.155	5.851	22.127	133.028	127.142	5.850	22.125
LOG Via Expressa	99,99%	99,99%	164.581	164.653	6.820	6.995	164.565	164.637	6.819	6.994
LOG Viana	99,99%	99,99%	141.329	139.779	8.344	6.970	141.315	139.765	8.343	6.969
LOG Londrina	99,99%	99,99%	120.448	114.280	8.504	4.594	120.436	114.269	8.503	4.594
LOG Itatiaia	99,99%	99,99%	61.121	61.789	478	(3.808)	61.115	61.783	478	(3.808)
LOG Rio	0,00%	0,00%	-	-	-	15.015	-	-	-	15.013
LOG Itaitinga I	100,00%	0,00%	172.030	-	13.653	-	172.030	-	13.653	-
LOG Aracajú	99,99%	99,99%	73.130	72.232	1.966	678	73.123	72.225	1.966	678
LOG BTS Extrema	97,48%	90,06%	143.074	202.840	20.574	29.655	139.469	182.998	18.301	27.043
LOG Uberaba	99,00%	99,00%	43.614	37.157	6.493	3.364	43.178	36.785	6.428	3.330
LOG Sumaré	99,99%	99,99%	27	19	(1)	(2)	27	19	(1)	(2)
LOG SJRP	99,99%	99,99%	23.680	23.647	(488)	(378)	23.678	23.645	(488)	(378)
LOG Macaé	99,99%	99,99%	13.946	14.118	(388)	(45)	13.945	14.117	(388)	(45)
LOG RP	99,99%	99,99%	55.900	51.405	4.117	(53)	55.894	51.400	4.117	(53)
LOG Recife	80,00%	0,00%	127.836	-	60.040	-	102.269	-	48.032	-
LOG Itapeva	99,99%	0,00%	53.059	-	18.068	-	53.054	-	18.066	-
LOG Viana II	100,00%	0,00%	67.430	-	18.606	-	67.430	-	18.606	-
LOG PIB Meli	100,00%	0,00%	117.206	-	46.806	-	117.206	-	46.806	-
LOG Salvador	100,00%	0,00%	66.687	-	66.082	-	66.687	-	66.082	-
LOG Maceió	100,00%	0,00%	11.738	-	10.636	-	11.738	-	10.636	-
LOG Natal	100,00%	0,00%	8.730	-	-	-	8.730	-	-	-
LOG Contagem IV	100,00%	0,00%	9	-	-	-	9	-	-	-
LOG Teresina	100,00%	0,00%	3	-	-	-	3	-	-	-
LOG Campo Grande	100,00%	0,00%	3	-	-	-	3	-	-	-
LDI	100,00%	100,00%	766	693	76	16	766	693	76	16
LE Empreendimentos	99,00%	99,00%	112	113	(564)	(264)	111	112	(558)	(261)
Juros capitalizados (b)			-	-	-	-	-	-	(12.022)	(4.591)
Total das controladas			2.398.121	1.794.752	346.021	110.100	2.368.214	1.774.248	319.641	102.855
Total do Individual			3.070.039	2.471.111	364.410	107.901	2.681.877	2.100.584	322.476	101.983

(a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, Loteamento Betim efetuou operação de venda de terreno para a Companhia com lucro de R\$9,2 milhões. Na determinação da equivalência patrimonial desta investida, a Companhia reconheceu resultados não realizados no valor de R\$4,6 milhões.

(b) 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)).

b) Controladas em conjunto:

- A Cabral Investimentos SPE Ltda. (“Cabral”) tem como principal objetivo a construção de propriedades para investimentos nos segmentos de *shopping centers*, lojas comerciais e outros ativos para locação. Conforme item (c) abaixo, essa controlada em conjunto teve sua alienação concluída em dezembro de 2021.
- O Parque Torino Imóveis S.A. (“Torino”) tem como objetivo a atividade de aluguel de imóveis próprios, construção de edifícios e incorporação de empreendimentos imobiliários.
- A Betim I Incorporações SPE Ltda. (“Loteamento Betim”) tem como principal objetivo o loteamento industrial destinado a venda e desenvolvimento, construção e locação de ativos comerciais, principalmente galpões logísticos.
- A MRV LOG MDI SJC I Incorporações SPE Ltda. (“LOG SJC Sony”) tem como principal objetivo a atividade de aluguel de imóveis próprios, construção de edifícios e incorporação de empreendimentos imobiliários.

Apesar das principais decisões estratégicas quanto aos negócios a serem desenvolvidos e definição da estrutura de capital das controladas em conjunto serem definidas de forma compartilhada, a Companhia apresenta importante papel nas rotinas de administração financeira, contábil e operacional das empresas Cabral e Loteamento Betim.

Os riscos e benefícios decorrentes dos resultados líquidos gerados por essas empresas são assumidos por cada acionista, conforme seu percentual de participação.

As controladas em conjunto não apresentam restrições contratuais de distribuições de recursos provenientes de suas operações para seus controladores.

As principais informações financeiras são como seguem:

	Cabral		Torino		Loteamento Betim		LOG SJC Sony	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Caixa e equivalentes de caixa e TVM	-	12.301	6.032	14.557	111	210	3	3
Contas a receber	-	342	-	-	1.391	5.609	-	-
Estoque	-	-	-	-	35.797	17.179	-	-
Outros ativos circulantes	-	16	-	318	64	130	1	-
Total do circulante	-	12.659	6.032	14.875	37.363	23.128	4	3
Contas a receber	-	448	-	-	1.308	2.180	-	-
Estoque	-	-	-	-	81.543	100.532	-	-
Propriedades para investimento	-	38.463	457.300	394.000	-	3.367	112.700	109.900
Outros ativos não circulantes	-	1	385	461	-	-	-	-
Total do não circulante	-	38.912	457.685	394.461	82.851	106.079	112.700	109.900
Total do ativo	-	51.571	463.717	409.336	120.214	129.207	112.704	109.903
Passivo circulante	-	990	1.403	1.187	10.810	7.715	-	-
Passivo não circulante	-	333	9.236	9.653	(438)	75	3.706	3.705
Patrimônio líquido	-	50.248	453.078	398.496	109.842	121.417	108.998	106.198
Passivo e patrimônio líquido	-	51.571	463.717	409.336	120.214	129.207	112.704	109.903

	Cabral (*)		Torino		Loteamento Betim (**)		LOG SJC Sony	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Receita operacional	21	1.526	18.850	7.682	22.523	8.624	-	-
Custo das merc. vendidas / serviços prestados	-	-	-	-	(8.776)	(7.122)	-	-
Outras despesas operacionais	(7.910)	165	(3.030)	(2.573)	(54)	(42)	(50)	14
Resultado financeiro	963	259	242	196	32	(3)	(1)	(2)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	338	(1.821)	(2.634)	(10.234)	(1.345)	1.345	2.800	866
Imposto de renda e contribuição social	(795)	(341)	(2.116)	(594)	(669)	(101)	-	(43)
Resultado	(7.383)	(212)	11.312	(5.523)	11.711	2.701	2.749	835

(*) Em 30 de junho de 2021, foi alienado ativo pelo valor de R\$22,8 milhões (custo de R\$29,6 milhões) dos quais R\$12,8 milhões foram recebidos à vista e R\$10 milhões estão sendo recebidos em 20 parcelas mensais e consecutivas de R\$0,5 milhão cada, corrigidas pelo CDI a partir de agosto de 2021.

(**) Em 12 de maio de 2021, foi alienado terreno para a Companhia, pelo valor de R\$22,4 milhões que foi pago em parcela única no dia 19 de outubro de 2021.

c) As movimentações dos saldos de investimentos em controladas e controladas em conjunto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 são como seguem:

	Início da operação	Saldos iniciais	Aportes (reversões) de capital	Equivalência patrimonial	Recebimentos de dividendos	Outros	Saldos finais
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021:							
Controladas em conjunto:							
Cabral (a)	11/13	24.865	(12.640)	(3.661)	-	(8.564)	-
Torino	04/15	159.424	22.268	4.525	(4.960)	-	181.257
Loteamento Betim	03/18	60.709	(4.400)	1.249	(7.243)	-	50.315
LOG SJC Sony	-	68.997	31	1.786	-	-	70.814
Juros capitalizados (b)		12.341	-	(1.064)	-	-	11.277
Total das controladas em conjunto - Consolidado		326.336	5.259	2.835	(12.203)	(8.564)	313.663
Controladas:							
LOG I	02/09	144.861	3.801	22.369	(12.558)	-	158.473
LOG II	03/11	50.306	677	7.188	(3.273)	-	54.898
LOG Jundiá	04/11	94.293	742	3.272	(4.035)	-	94.272
LOG Goiânia	04/12	151.694	2.165	8.312	(10.747)	-	151.424
LOG Hortolândia	09/12	139.476	1.343	6.571	(10.470)	-	136.920
LOG SJP	04/13	53.280	73	1.332	-	-	54.685
LOG Juiz de Fora	06/13	113.026	2.477	(2.916)	(4.707)	-	107.880
LOG Feira de Santana	06/13	37.722	377	4.208	(2.454)	-	39.853
LOG Fortaleza	08/13	127.142	8.592	5.850	(8.556)	-	133.028
LOG Via Expressa	11/13	164.637	1.583	6.819	(8.474)	-	164.565
LOG Viana	04/14	139.765	2.014	8.343	(8.807)	-	141.315
LOG Londrina	06/14	114.269	5.300	8.503	(7.636)	-	120.436
LOG Itatiaia	07/14	61.783	(1.017)	478	(129)	-	61.115
LOG Itaitinga I	09/21	-	158.704	13.653	(327)	-	172.030
LOG Aracajú	10/18	72.225	1.536	1.966	(2.604)	-	73.123
LOG Extrema	10/19	182.998	40.485	18.301	(98.164)	(4.151)	139.469
LOG Uberaba	09/20	36.785	2.024	6.428	(2.059)	-	43.178
LOG Sumaré	-	19	9	(1)	-	-	27
LOG SJRP	-	23.645	526	(488)	(5)	-	23.678
LOG Macaé	-	14.117	216	(388)	-	-	13.945
LOG RP	-	51.400	377	4.117	-	-	55.894
LOG Recife	-	-	54.237	48.032	-	-	102.269
LOG Itapeva	-	-	34.988	18.066	-	-	53.054
LOG Viana II	-	-	48.824	18.606	-	-	67.430
LOG PIB Meli	-	-	70.400	46.806	-	-	117.206
LOG Salvador	-	-	605	66.082	-	-	66.687
LOG Maceió	-	-	1.102	10.636	-	-	11.738
LOG Natal	-	-	8.730	-	-	-	8.730
LOG Contagem IV	-	-	9	-	-	-	9
LOG Teresina	-	-	3	-	-	-	3
LOG Campo Grande	-	-	3	-	-	-	3
LDI	-	693	(3)	76	-	-	766
LE Empreendimentos	-	112	557	(558)	-	-	111
Juros capitalizados (b)		-	-	(12.022)	-	12.022	-
Total das controladas		1.774.248	451.459	319.641	(185.005)	7.871	2.368.214
Total do Individual		2.100.584	456.718	322.476	(197.208)	(693)	2.681.877
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:							
Total do Consolidado		306.253	11.685	(872)	-	9.270	326.336
Total do Individual		2.292.547	74.386	101.983	(89.124)	(279.208)	2.100.584

(a) Em dezembro de 2021, o Grupo concluiu a alienação da controlada em conjunto Cabral Investimentos SPE Ltda. para a MRV Engenharia e Participações S.A., pelo valor de R\$6,4 milhões, que serão pagos a partir de janeiro de 2022 em 12 parcelas consecutivas de R\$533 atualizados pelo INCC.

(b) 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)).

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	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Galpões industriais	3.752.906	2.965.730	1.270.915	1.089.966
Strip malls	19.800	28.740	19.800	28.740
Total	<u>3.772.706</u>	<u>2.994.470</u>	<u>1.290.715</u>	<u>1.118.706</u>

A movimentação do saldo de propriedades para investimento para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	2.994.470	2.574.135	1.118.706	503.946
Adições	709.631	328.326	455.665	256.490
Cisão e incorporação de ativos	-	-	-	298.128
Juros capitalizados (nota 8 (d))	20.390	5.444	8.368	850
Venda de ativos	(250.979)	(8.500)	(8.499)	(8.500)
Transferência para ativos não circulantes mantidos para venda	-	(61.258)	-	(61.258)
Transferência de PPIs para SPE	-	-	(330.921)	-
Variação do valor justo	299.194	156.323	47.396	129.050
Saldo final	<u>3.772.706</u>	<u>2.994.470</u>	<u>1.290.715</u>	<u>1.118.706</u>

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

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Variação do valor justo de PPI	299.194	156.323	47.396	129.050
PIS/COFINS diferido	(7.923)	2.347	-	4.813
Variação do valor justo de PPI no resultado	<u>291.271</u>	<u>158.670</u>	<u>47.396</u>	<u>133.863</u>

Em 31 de maio de 2021, o Grupo alienou ativo para o fundo “BM II Fundo de Investimento Imobiliário”, pelo valor de R\$272,7 milhões, mais atualização pelo IPCA, recebidos integralmente em 2021.

Em 15 de julho de 2021, o Grupo alienou ativo pelo valor de R\$6,5 milhões que estão sendo recebidos em 24 parcelas mensais e consecutivas.

Os efeitos destas transações são demonstrados a seguir:

	Efeito total das transações		
	LOG Extrema	Plaza Mirante Sul	Total
Receita de venda	272.700	6.500	279.200
Baixa de PPI	(242.480)	(8.499)	(250.979)
PIS e COFINS	(5.963)	-	(5.963)
Demais custos e receitas	(6.172)	(297)	(6.469)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	18.085	(2.296)	15.789
Imposto de renda e contribuição social	(4.593)	(773)	(5.366)
Resultado líquido da venda	<u>13.492</u>	<u>(3.069)</u>	<u>10.423</u>

Em 31 de dezembro de 2021, do total de propriedades para investimento, R\$1.418.560 foram dados em garantia de empréstimos, financiamentos e debêntures firmados pela Companhia e suas controladas (R\$1.611.536 em 31 de dezembro de 2020).

Ativos não circulantes mantidos para a venda (AMV)

A movimentação do saldo dos ativos não circulantes mantidos para a venda, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	-	36.998	-	36.998
Transferência de propriedades para investimento	-	61.258	-	61.258
Variação do valor justo	-	(7.396)	-	(7.396)
Venda de participação em propriedades para investimento	-	(90.860)	-	(90.860)
Saldo final	-	-	-	-

7. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 é como segue:

Consolidado	Saldo inicial	Adição	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021:			
<u>Custo:</u>			
Direito de uso (*)	4.673	294	4.967
Outros (**)	1.974	180	2.154
Total Custo	6.647	474	7.121
<u>Depreciação acumulada:</u>			
Direito de uso (*)	549	306	855
Outros (**)	1.117	222	1.339
Total da depreciação acumulada	1.666	528	2.194
Total do imobilizado líquido	4.981	(54)	4.927
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:			
Total do imobilizado líquido	4.958	23	4.981

Individual	Saldo inicial	Adição	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021:			
<u>Custo:</u>			
Direito de uso (*)	4.673	294	4.967
Outros (**)	1.762	180	1.942
Total Custo	6.435	474	6.909
<u>Depreciação acumulada:</u>			
Direito de uso (*)	550	306	856
Outros (**)	947	203	1.150
Total da depreciação acumulada	1.497	509	2.006
Total do imobilizado líquido	4.938	(35)	4.903
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:			
Total do imobilizado líquido	4.896	42	4.938

(*) Contrato de aluguel da sede da Companhia (nota 18).

(**) Essencialmente benfeitorias em imóveis de terceiros.

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração do Grupo entendeu que não havia indicação de que algum dos seus ativos de vida útil determinada pudesse ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou nenhum dos fatores indicativos de perdas, conforme os itens 10 e 12 do CPC 01.

8. Empréstimos, financiamentos e debêntures

a) Posição

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 é como segue:

Modalidade	31/12/21			31/12/20
	Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:				
Debênture - 8ª emissão (CRI)	-	-	-	12.566
Debênture - 10ª emissão (CRI)	-	-	-	61.315
Debênture - 11ª emissão (CRI)	-	-	-	14.608
Debênture - 12ª emissão	10.104	50.002	60.106	70.036
Debênture - 13ª emissão (CRI)	-	-	-	81.088
Debênture - 14ª emissão	61.363	60.000	121.363	150.381
Debênture - 15ª emissão (CRI)	7.118	42.000	49.118	56.043
Debênture - 16ª emissão (CRI)	19.534	45.455	64.989	82.260
Debênture - 17ª emissão	81.933	153.333	235.266	231.365
Debênture - 18ª emissão	6.485	250.000	256.485	-
Debênture - 19ª emissão (CRI) (*)	21.691	437.441	459.132	-
(-) Custo de captação	(3.415)	(11.884)	(15.299)	(6.395)
Total de debêntures e CRI - Individual	204.813	1.026.347	1.231.160	753.267
Financiamento à construção	6.537	10.710	17.247	22.659
(-) Custo de captação	(105)	(193)	(298)	(401)
Total financiamentos - Individual	6.432	10.517	16.949	22.258
Total Individual	211.245	1.036.864	1.248.109	775.525
Controladas:				
Financiamento à construção (*)	3.462	16.516	19.978	25.628
(-) Custo de captação	(97)	(285)	(382)	(490)
Total financiamentos - Controladas	3.365	16.231	19.596	25.138
Total Consolidado	214.610	1.053.095	1.267.705	800.663

(*) 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 - 14ª emissão	15.000	11/18	Semestral	Semestral	11/21 a 11/23	117% CDI	117% CDI + 0,26%
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%
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.

As captações de recursos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 são como segue:

Modalidade	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
Debênture - 18ª emissão	250.000	03/21	Anual	Semestral	03/24 a 03/26	CDI + 2,00%	250.000
Debênture - 19ª emissão (CRI)	450.000	09/21	Anual	Semestral	09/25 a 09/28	IPCA + 5,52%	450.000
Total - Individual e Consolidado							700.000

(*) Não são considerados os custos de captação.

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

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	800.663	889.805	775.525	866.214
Captações	700.000	-	700.000	-
Encargos financeiros provisionados	71.561	32.002	69.533	29.751
Ajuste ao valor justo	(16.162)	3.254	(12.559)	-
Custo de captação de recursos	(13.040)	-	(13.040)	-
Amortização do custo de captação de recursos	4.348	3.128	4.239	3.012
Pagamento de principal	(241.892)	(87.643)	(239.856)	(86.098)
Pagamento de encargos financeiros	(37.773)	(39.883)	(35.733)	(37.354)
Saldo final	1.267.705	800.663	1.248.109	775.525

Em outubro de 2021, a Companhia quitou antecipadamente a 10ª emissão de debêntures, no valor de R\$52.009, que apresentava vencimento em dezembro de 2023, sujeito a taxa contratual de CDI + 1,60% a.a.

b) Garantias

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2021 são como segue:

	Consolidado			
	Financiamento à construção	Debêntures	CRI	Total
Real / direitos creditórios	37.225	416.735	114.107	568.067
Sem garantia	-	256.485	459.132	715.617
Total (*)	37.225	673.220	573.239	1.283.684

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

As garantias reais são representadas pelos terrenos, benfeitorias e imóveis dos respectivos projetos financiados (ver nota 6).

Os direitos creditórios são representados pelo fluxo de recebimento futuro dos empreendimentos financiados, dados em garantia no eventual inadimplemento junto às instituições financeiras.

c) Vencimentos

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
<u>Período após a data do balanço:</u>				
1 ano	214.610	203.229	211.245	200.003
2 anos	177.944	199.335	175.008	196.540
3 anos	199.526	199.719	196.572	196.912
4 anos	222.418	118.598	219.456	115.778
Após 4 anos	453.207	79.782	445.828	66.292
Total	1.267.705	800.663	1.248.109	775.525

d) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros são capitalizados conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
<u>Encargos financeiros provenientes de:</u>				
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(75.909)	(35.130)	(73.772)	(32.763)
Instrumentos financeiros derivativos	10.947	34	10.947	34
Total dos encargos financeiros	(64.962)	(35.096)	(62.825)	(32.729)
<u>Juros capitalizados em:</u>				
Propriedade para investimento (nota 6)	20.390	5.444	8.368	850
Investimento (nota 5)	-	-	12.022	4.591
Encargos financeiros registrados no resultado (nota 17)	(44.572)	(29.652)	(42.435)	(27.288)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures representou uma taxa média de encargos de 6,50% a.a. no Consolidado (3,85% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2020).

e) Obrigações contratuais

A 14ª, 18ª e 19ª emissão pública de debêntures contemplam a manutenção de índices financeiros, apurados e revisados anualmente pelo Agente Fiduciário, conforme segue:

Descrição - 14ª emissão	Índice requerido	Exercício social
Dívida financeira líquida / EBITDA ajustado	7 x	2020
	6,5 x	2021
	6 x	2022 em diante

Dívida financeira líquida corresponde a: (+) dívidas com instituições financeiras; (+) títulos e valores mobiliários representativos de dívida; (+) leasings; (+/-) saldo líquido de operações de derivativos; (-) disponibilidades em caixa, títulos públicos, aplicações financeiras e equivalentes.

EBITDA ajustado corresponde a: (+/-) Lucro/prejuízo líquido; (+/-) despesa/receita financeira líquida; (+) provisão para IRPJ e CSLL; (+) depreciações, amortizações e exaustões; (+/-) operação não recorrente; (+/-) valor justo das propriedades para investimento; (+/-) valor justo das propriedades das coligadas.

Descrição - 18ª e 19ª 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; (+) disponível para venda; (+) ativos não circulantes mantidos para venda; (+) terrenos e imóveis a comercializar no curto e longo prazo.

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	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
CDI	41.678	62.355	23.523	62.355
IPCA	7.739	-	7.739	-
Total	49.417	62.355	31.262	62.355
Circulante	46.383	16.630	28.966	16.630
Não circulante	3.034	45.725	2.296	45.725
Total	49.417	62.355	31.262	62.355

A composição por vencimento das contas a pagar por aquisição de terrenos é como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
<u>Período após a data do balanço:</u>				
1 ano	46.383	16.630	28.966	16.630
2 anos	3.034	22.677	2.296	22.677
3 anos	-	23.048	-	23.048
Total	49.417	62.355	31.262	62.355

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	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
<u>Período após a data do balanço:</u>				
1 ano	70.290	45.688	1.642	45.688
2 anos	136.266	33.387	103.787	33.387
3 anos	24.034	23.351	19.549	23.351
Após 3 anos	-	28.110	-	28.110
Total	230.590	130.536	124.978	130.536
Circulante	70.290	45.688	1.642	45.688
Não circulante	160.300	84.848	123.336	84.848
Total	230.590	130.536	124.978	130.536

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	
	2021	2020	2021	2020
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	420.309	235.693	378.224	218.607
Alíquota vigente - imposto de renda e contribuição social	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(142.905)	(80.136)	(128.596)	(74.326)
Efeito do IRPJ e da CSLL sobre as diferenças permanentes:				
Resultado de equivalência patrimonial bruto de juros capitalizados baixados	964	(296)	113.729	36.235
Crédito tributário não constituído	6.139	-	6.139	-
Diferença de base de cálculo para empresas tributadas no lucro presumido	99.296	27.881	-	-
Efeito de cisão e incorporação de controladas	-	(40.772)	-	(40.772)
Outros	(567)	202	(541)	215
Crédito (débito) do IRPJ e da CSLL no resultado	(37.073)	(93.121)	(9.269)	(78.648)

Em 31 de dezembro de 2021, há crédito tributário referente a prejuízo fiscal e base negativa de controladas não constituído no valor de R\$1.581 (R\$1.581 em 31 de dezembro de 2020).

- (b) Saldos dos impostos diferidos

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
<u>Ativo não circulante:</u>				
Imposto de renda e contribuição social	7.428	16.537	7.428	16.537
<u>Passivo:</u>				
Imposto de renda e contribuição social	(38.011)	(30.230)	-	-
PIS/COFINS	(42.311)	(34.447)	-	-
	(80.322)	(64.677)	-	-
<u>Circulante</u>	(2.494)	(1.423)	-	-
Não circulante	(77.828)	(63.254)	-	-
Total	(80.322)	(64.677)	-	-

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
<u>Efeito tributário sobre:</u>				
<u>Ativo diferido:</u>				
Prejuízo fiscal e base negativa	66.060	60.125	65.773	59.650
Juros capitalizados baixados (*)	94.746	95.649	94.746	95.649
Diferenças temporárias	2.447	523	2.447	523
	163.253	156.297	162.966	155.822
Passivos diferidos reclassificados	(155.825)	(139.760)	(155.538)	(139.285)
Ativo diferido	7.428	16.537	7.428	16.537
<u>Passivo diferido:</u>				
Mais valia do valor justo sobre propriedades para investimento	(190.616)	(167.678)	(155.538)	(139.285)
Aluguéis a receber e outros	(3.220)	(2.312)	-	-
	(193.836)	(169.990)	(155.538)	(139.285)
Passivos diferidos reclassificados	155.825	139.760	155.538	139.285
Imposto diferido passivo	(38.011)	(30.230)	-	-

(*) Conforme nota 2.2 (e), 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 dezembro de 2021, a estimativa de realização dos impostos diferidos ativos, mediante projeção de geração de lucro tributável futuro, elaborada pela Administração da Companhia, é como segue:

	IRPJ e CSLL
	Consolidado e Individual
Expectativa de realização:	
2022	629
2023	1.197
2024	514
2025	190
2026	766
2027 a 2029	1.241
2030 a 2031	2.891
Total	7.428

A projeção acima mencionada está baseada em projetos que atualmente já se encontram em operação, na construção e na entrada em operação de novos galpões e em projetos que se encontram em fase pré-operacional no portfólio da Companhia. A receita projetada advinda da locação dos referidos ativos contribui para a geração de lucro tributável compatível à realização dos impostos diferidos ativos referentes a prejuízo fiscal e base negativa. A realização dos referidos ativos oriundos da diferença temporária referente aos juros capitalizados considera o mesmo período de dedutibilidade fiscal aplicável aos custos históricos das respectivas propriedades para investimento, e, no décimo ano, é considerada a realização integral no pressuposto de venda dos referidos ativos.

Em 31 de dezembro de 2021, 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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 é como segue:

	Consolidado				Individual			
	2021			2020	2021			2020
	Ativo	Passivo	Líquido	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido	Líquido
Saldo inicial	156.297	(169.990)	(13.693)	67.908	155.822	(139.285)	16.537	99.359
Efeito de incorporação de controlada	-	-	-	-	-	-	-	(4.208)
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:								
Patrimônio líquido	-	-	-	27	-	-	-	27
Resultado do exercício	6.956	(23.846)	(16.890)	(81.628)	7.144	(16.253)	(9.109)	(78.641)
Saldo final	163.253	(193.836)	(30.583)	(13.693)	162.966	(155.538)	7.428	16.537

12. Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis

O Grupo constituiu provisões para riscos para as ações cuja expectativa de perda é considerada provável, baseada na avaliação de seus assessores legais, que se espera ser necessária a saída de recursos financeiros para liquidar as respectivas obrigações. A natureza dessas ações é essencialmente referente a reclamações trabalhistas. A movimentação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	1.725	1.808	108	318
Adições e atualização	472	778	22	426
Pagamento	(133)	(587)	(5)	(467)
Reversão	(73)	(274)	(9)	(169)
Saldo final	1.991	1.725	116	108

Os processos classificados com probabilidade de perda possível pelos consultores jurídicos montam em R\$4.611 no Consolidado e R\$4.181 no Individual em 31 de dezembro de 2021 (R\$2.929 no Consolidado e R\$616 no Individual em 31 de dezembro de 2020).

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 contrato que contém arrendamento, referente ao aluguel da sua sede. O referido contrato tem vigência de dez anos, a partir de 1º de abril de 2015, e estabelece pagamento mensal de R\$39, anualmente reajustado pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) (R\$38 corrigido pelo índice contratual, na data da adoção inicial). Para fins de estimativa do reconhecimento inicial do passivo de arrendamento e do direito de uso, considerou-se a opção de prorrogação do arrendamento por igual período.

A movimentação do passivo de arrendamento para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 é como segue:

	Consolidado e Individual	
	2021	2020
Saldo inicial	4.374	4.265
Remensuração	294	286
Despesas de juros	293	288
Pagamento de principal	(205)	(177)
Pagamento de juros	(293)	(288)
Saldo final	4.463	4.374
Circulante	219	192
Não circulante	4.244	4.182
	4.463	4.374

Os fluxos de caixa contratuais não descontados (passivos brutos de arrendamentos) representam desembolsos anuais de caixa que se encerram em fevereiro de 2035 e são como segue:

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Consolidado e Individual:					
Passivos de arrendamento	504	504	504	5.127	6.639
Total	504	504	504	5.127	6.639

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 de curto prazo. Para estes arrendamentos, as despesas de locação são reconhecidas de forma linear, quando incorridas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, estes arrendamentos representam R\$125 (R\$42 em 31 de dezembro de 2020).

14. Patrimônio líquido

(a) Capital social

	Consolidado e Individual	
	31/12/21	31/12/20
Capital social subscrito	2.053.976	2.053.976
Quantidades de ações ordinárias, sem valor nominal (em milhares)	102.159	102.159

O capital social autorizado da Companhia em 31 de dezembro de 2021 é de R\$3.000.000 (três bilhões de reais) (R\$2.500.000 em 31 de dezembro de 2020), representado exclusivamente por ações ordinárias e cada ação ordinária nominativa dá direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

Os detentores das ações têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de novas ações ou transferência parcial / total a terceiros, que pode ser exercido no prazo legal de até trinta dias.

(b) Ações em tesouraria

Em 9 de setembro de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração, o programa de recompra de ações da Companhia ("Programa de Recompra") com validade de 18 meses a partir de 9 de setembro de 2021, na quantidade máxima de 5,5 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.

Em 13 de março de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração, o programa de recompra de ações da Companhia ("Programa de Recompra") com validade de 18 meses a partir de 16 de março de 2020, na quantidade máxima de 4 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram adquiridas 4.102 mil ações no valor de R\$104.990 (985 mil ações no valor de R\$18.597 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020), através do Programa de Recompra da Companhia e foram alienadas 3.070 mil ações no valor de R\$77.099 (924 mil ações no valor de R\$34.171 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020), 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	
Exercício 2021:									
Ações ordinárias	16	4.102	(3.070)	-	1.048	25,59	27,69	22,16	26.504
Exercício 2020:									
Ações ordinárias	-	985	(924)	(45)	16	18,88	22,18	14,87	547

(*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 31 de dezembro de 2021 e de 2020.

(c) Reserva de capital

Os saldos de reservas de capital são decorrentes de opções de ações outorgadas a executivos e empregados da Companhia, conforme item (f) abaixo. Nos termos do art. 200 da Lei das Sociedades por Ações, a Companhia poderá utilizar as reservas de capital para absorção de prejuízos, resgate, reembolso ou compra de ações e incorporação ao capital social.

(d) Reserva de lucro

Reserva legal

A reserva legal é constituída com base em 5% do lucro de cada exercício, e não deve exceder 20% do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal, acrescido do montante das reservas de capital, exceder 30% do capital social, não é obrigatório a destinação de parte do lucro líquido do exercício para esta rubrica. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos ou aumentar o capital. A memória de cálculo referente a constituição da reserva legal para os exercícios de 2021 e de 2020 está detalhada no item (e) abaixo.

Reserva de retenção de lucros

A reserva de retenção de lucros refere-se aos lucros não distribuídos aos acionistas em função, basicamente, do atendimento às necessidades de recursos da Companhia para aplicação em investimentos conforme orçamento de capital. Em 31 de dezembro de 2021, foi constituída reserva de retenção de lucros, no valor de R\$262.880 (R\$99.721 em 31 de dezembro de 2020).

(e) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou períodos menores, e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre o capital próprio intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucro existentes no último balanço anual ou semestral. Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre capital próprio poderão ser imputados ao dividendo obrigatório. Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido os seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de lucros a realizar formada em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedades por Ações. O pagamento do dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido realizado, nos termos da Lei.

Conforme proposta da Administração da Companhia *ad referendum* da Assembleia Geral Ordinária (AGO), os dividendos de 2021 são como segue (os de 2020 são apresentados para fins comparativos):

	2021	2020
Lucro do exercício	368.955	139.959
Reserva legal – 5% do lucro do exercício	(18.448)	(6.998)
Lucro disponível para distribuição	350.507	132.961
Dividendos propostos – 25% do lucro disponível para distribuição	87.627	33.240
Dividendos propostos por ação (Reais – R\$ por ação)	0,8666	0,3254

Os dividendos de 2020, no valor de R\$33.240, foram aprovados em Reunião do Conselho de Administração (RCA) no dia 1º de março de 2021 e pagos em 1º de abril de 2021.

Os dividendos de 2019, no valor de R\$21.423, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 16 de abril de 2020 e pagos em 29 de maio de 2020.

(f) Plano de opções de ações

O Conselho de Administração da Companhia cria periodicamente Programas de Opção de Ações, onde serão definidos o número de ações que os beneficiários terão direito de subscrever com o exercício da opção, o preço de subscrição, o prazo máximo para exercício da opção, normas sobre transferência de opções e quaisquer restrições às ações recebidas pelo exercício da opção. O preço de emissão das ações a serem subscritas pelos integrantes do plano, em decorrência do exercício da opção, será equivalente à média dos 30 (trinta) pregões anteriores à data da concessão (“preço de exercício”).

Os executivos e empregados da Companhia, inclusive de controladas, direta ou indiretamente, poderão ser habilitados a participar do referido plano. Caso o contrato de trabalho ou o mandato do colaborador venha a cessar em razão de, respectivamente, (a) pedido de demissão ou renúncia; ou (b) demissão (com ou sem justa causa) ou destituição (com ou sem justo motivo), obedecida, conforme for o caso, a definição de justo motivo prevista na legislação societária ou de justa causa prevista na legislação trabalhista, o que for aplicável, as opções cujo direito de exercício (i) não tenha sido adquirido, até tal data, serão canceladas; e (ii) já tenha sido adquirido até tal data, poderão ser exercidas em até 90 dias, contados da data de término do respectivo contrato de trabalho ou mandato, mediante notificação por escrito enviada ao presidente do Conselho de Administração da Companhia, sendo que, após tal prazo, serão canceladas.

Em caso de morte do beneficiário, seus sucessores terão o direito de exercer eventuais opções não exercidas, independentemente da observância de períodos de restrição à venda de ações no âmbito do Programa e mesmo que o direito ao exercício ainda não tenha sido adquirido, imediatamente e pelo prazo de exercício previsto no respectivo programa, sendo que o número de ações a que os sucessores do beneficiário fazem jus será calculado pro rata de acordo com o Plano.

O plano de outorga de opção de compra de ações aprovado pela Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, conforme respectivo regulamento corresponderá a, no máximo, 1.892.149 ações, equivalentes a 5% do total das ações da Companhia em novembro de 2010 (892.149 ações) mais um milhão de opções aprovada na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 16 de abril de 2020.

Em 1º de dezembro de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração, o cancelamento do Programa 9 de outorga de opções de compra de ações da Companhia e a emissão do programa 10 do plano de opções de ações, outorgando para diretores e gestores, 338 mil opções com *vesting period* de até 5 anos e prazo final de exercício em dezembro de 2028. O valor justo das opções é de R\$7,51 cada, totalizando custo de remuneração de R\$2.517 que será reconhecido no resultado ao longo do *vesting period*.

Em 26 de junho de 2020, foi aprovado o programa 8 do plano de opções de ações, outorgando para diretores e gestores, 253 mil e 400 mil opções com *vesting period* de até 5 e 10 anos e prazo final de exercício em dezembro de 2027 e dezembro de 2032, respectivamente. Os valores justos das opções são de R\$11,83 e R\$12,66 cada, totalizando custo de remuneração de R\$7.254 que será reconhecido no resultado ao longo do *vesting period*.

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

Programa	Aprovação	Qtde	% do total aprovado no plano	Vesting	Preço de exercício	Participantes	Prazo inicial de exercício	Prazo final de exercício (*)
2	06/12	22.444	1,19%	Até 5 anos	R\$ 22,36	Diretores	08/12	12/22
3	10/13	32.879	1,74%	Até 5 anos	R\$ 30,04	Diretores e gestores	12/13	12/23
4	11/14	31.835	1,68%	Até 5 anos	R\$ 30,04	Diretores e gestores	12/14	12/24
5	12/15	27.710	1,46%	Até 5 anos	R\$ 30,04	Diretores e gestores	12/15	12/25
6	04/18	352.000	18,60%	Até 5 anos	R\$ 22,00	Diretores e gestores	12/18	12/25
7	09/19	226.251	11,96%	Até 5 anos	R\$ 23,42	Diretores e gestores	12/19	12/26
8	06/20	653.216	34,52%	Até 5 e 10 anos	R\$ 21,62	Diretores e gestores	12/20	12/27 e 12/32
10	12/21	338.074	17,87%	Até 5 anos	R\$ 24,17	Diretores e gestores	12/21	12/28

(*) Após o último *vesting* de cada plano, o beneficiário tem três anos adicionais para exercício. Os programas 1 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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 2021 (opções mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
2	1	15	-	-	-	15
3	2	21	-	-	-	21
4	2	21	-	-	-	21
5	2	21	-	-	-	21
6	3	267	-	-	-	267
7	14	188	-	(16)	(1)	171
8	16	649	-	(11)	(1)	637
10	21	-	335	-	-	335
		1.182	335	(27)	(2)	1.488
Preço médio ponderado das opções		22,44	24,17	22,69	23,07	22,83
Movimentação 2020 (opções mil)		729	653	(155)	(45)	1.182
Preço médio ponderado das opções		22,26	21,62	23,45	4,04	22,44

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)
2	15	-	-	-
3	21	-	-	-
4	21	-	-	-
5	21	-	-	-
6	53	228	212	1,0
7	26	201	349	2,0
8	64	1.411	4.753	8,1
10	34	319	2.199	4,1
2021	255	2.159	7.513	6,4
2020	170	1.426	7.154	8,2

Em 31 de dezembro de 2021, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 1.488 mil ações, o que representaria uma diluição de 1,44% em relação ao total de ações da Companhia de 102.159 mil (1,14% em 31 de dezembro de 2020).

31 de dezembro de 2021 as opções outorgadas correspondem a 92,72% do total aprovado no plano (74,85% em 31 de dezembro de 2020).

O preço médio ponderado de mercado das ações exercidas no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, considerando a data de exercício, foi de R\$24,06 (R\$40,10 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020).

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.

A Companhia registra nas demonstrações financeiras a remuneração dos colaboradores baseada em ações com base no seu valor justo na data da outorga. O valor justo do programa foi estimado com base no modelo de valorização de opções Black & Scholes, tendo sido consideradas as seguintes premissas médias ponderadas:

	Programa							
	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º	10º
Taxa livre de risco	8,66%	10,86%	12,42%	16,20%	8,61%	6,43%	5,21% e 6,41%	11,29%
Duração do exercício em anos (*)	7	7	7	7	7	7	7 e 12	7
Volatilidade anualizada esperada	42,26%	36,56%	27,17%	26,73%	29,38%	30,86%	39,97%	37,48%
Dividendos esperados	5,00%	5,00%	5,00%	6,02%	5,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Valor justo da opção na data de outorga por ação	R\$ 2,73	R\$ 2,09	R\$ 3,43	R\$ 3,48	R\$ 4,66	R\$ 4,76	R\$11,83 e R\$12,66	R\$ 7,51

(*) Período de vesting de até 5 e 10 anos.

Para a taxa livre de risco foi considerado uma média das taxas CDI futuras do prazo de exercício máximo de cada tranche dos planos, dado por projeção da B3.

A volatilidade esperada foi calculada com base na média histórica da Companhia, de empresas do mesmo setor de atuação e dos dados da B3.

(g) Participações não controladoras

	Consolidado	
	2021	2020
Saldo no início do exercício	19.840	15.266
Aportes (distribuições) líquidos a acionistas não controladores	(9.099)	(641)
Transação de capital	4.151	2.602
Participação nos lucros do exercício	14.281	2.613
Saldo no fim do exercício	29.173	19.840

(h) 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	
	2021	2020
Lucro básico por ação:		
Lucro do exercício	368.955	139.959
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	101.826	101.680
Lucro por ação básico - em R\$	3.62339	1,37647
Lucro diluído por ação:		
Lucro do exercício	368.955	139.959
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	101.826	101.680
Efeito diluidor das opções de ações (milhares)	313	298
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	102.139	101.978
Lucro por ação diluído - em R\$	3.61228	1,37244

15. Receitas líquidas

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Receita de aluguéis	152.655	144.870	46.847	33.785
Receita de serviço de administração	5.901	4.271	5.901	4.271
Tributos sobre receitas	(9.189)	(7.604)	(5.036)	(3.676)
Receita líquida	149.367	141.537	47.712	34.380

16. Custos e despesas por natureza

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Custos dos serviços prestados - administração de condomínios	(2.166)	(1.699)	(2.166)	(1.699)
Despesas operacionais:				
Salários, encargos e benefícios	(11.837)	(10.685)	(11.768)	(10.685)
Consultorias e serviços	(7.026)	(5.889)	(3.880)	(3.492)
Despesas gerais	(4.786)	(4.019)	(4.492)	(3.533)
Honorários da administração	(5.542)	(4.176)	(5.542)	(4.176)
Despesa de vacância	(1.899)	(3.641)	(683)	(1.397)
Opções de ações	(2.159)	(1.426)	(2.159)	(1.426)
Publicidade	(1.791)	(1.528)	(1.786)	(1.518)
Depreciação e amortização	(832)	(728)	(827)	(722)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas				
Venda de ativos (*)	15.789	(2.259)	(2.296)	(2.259)
Outros	(7.523)	(5.140)	(5.111)	(4.547)
	(27.606)	(39.491)	(38.544)	(33.755)
Classificadas como:				
Despesas comerciais	(10.833)	(10.296)	(7.225)	(6.197)
Despesas gerais e administrativas	(19.497)	(17.620)	(18.370)	(16.576)
Honorários da administração	(5.542)	(4.176)	(5.542)	(4.176)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	8.266	(7.399)	(7.407)	(6.806)
	(27.606)	(39.491)	(38.544)	(33.755)

(*) 2021 inclui resultado com venda de ativos no montante de R\$15,8 milhões (nota 6).

17. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 8 (d))	(44.572)	(29.652)	(42.435)	(27.288)
Resultado com instrumentos financeiros derivativos	(1.648)	(115)	(5.251)	3.139
Outras despesas financeiras	(1.650)	(618)	(924)	47
	(47.870)	(30.385)	(48.610)	(24.102)
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	53.335	13.040	48.785	12.938
Receitas de juros de contratos de mútuo	332	608	663	949
Outras receitas financeiras (*)	811	1.681	512	1.446
	54.478	15.329	49.960	15.333
Resultado financeiro	6.608	(15.056)	1.350	(8.769)

(*) 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	
		31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	432.391	314.830	-	-	432.391	314.830	-	-
Banco Bradesco S.A.	[2]	3.435	36.342	-	-	511	33.078	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPEs	[3]	-	-	-	-	4.748	5.044	-	-
Cientes por aluguéis									
Outras partes relacionadas									
Patrus Transportes Urgentes Ltda.	[4]	563	457	-	-	24	23	-	-
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[5]	-	40	-	-	-	40	-	-
Contas a receber por venda de quotas									
Outras partes relacionadas:									
MRV MRL Camp Nou Incorporações e Participações Ltda.	[6]	14.797	19.445	-	-	14.797	19.445	-	-
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[10]	6.423	-	-	-	6.423	-	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures									
Outras partes relacionadas:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	-	-	51.147	50.056	-	-	51.147	50.056
Banco Bradesco S.A.	[2]	-	-	184.119	180.200	-	-	184.119	180.200
Fornecedor por arrendamento									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[7]	-	-	46	43	-	-	46	43
Contas a pagar por aquisição de terrenos									
Outras partes relacionadas:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[11]	-	-	10.590	-	-	-	10.590	-

		Consolidado				Individual			
		Receita		Despesa		Receita		Despesa	
		2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Receitas financeiras									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	28.469	1.990	-	-	28.469	1.990	-	-
Banco Bradesco S.A.	[2]	971	2.006	-	-	814	1.939	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPEs	[3]	-	-	-	-	337	341	-	-
Receita de aluguéis									
Clientes por aluguéis									
Outras partes relacionadas:									
Patrus Transportes Urgentes Ltda.	[4]	5.838	5.331	-	-	287	270	-	-
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[5]	385	428	-	-	385	428	-	-
Despesas gerais e administrativas									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[7]	-	-	280	298	-	-	280	298
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[8]	-	-	1.535	1.560	-	-	772	604
Outras despesas operacionais									
Outras partes relacionadas:									
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[10]	-	-	2.328	-	-	-	2.328	-
Despesas financeiras									
Outras partes relacionadas:									
Juros:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	-	-	2.533	1.608	-	-	2.533	1.608
Banco Bradesco S.A.	[2]	-	-	9.120	5.788	-	-	9.120	5.788
Comissão:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[9]	-	-	4.058	-	-	-	4.058	-

[1] Refere-se a transações financeiras com o Banco Inter S.A. e/ou controladas ("Inter"), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, as aplicações apresentam rendimento de 181,42% do CDI no Consolidado e Individual (22,65% em 31 de dezembro de 2020). A despesa financeira refere-se à 17ª emissão de debêntures, detalhada na nota 8.

[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. A despesa financeira refere-se à 17ª emissão de debêntures, detalhada na nota 8.

- [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 firmados entre a Companhia e controladas com a empresa Patrus Transportes Urgentes Ltda., controlada por um acionista minoritário da Companhia.
- [5] Refere-se a contratos de aluguéis firmados entre a Companhia e a MRV Engenharia e Participações S.A. empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia.
- [6] 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:
- I. R\$10.800 referentes a 10,81% da participação societária, pagos em 24 parcelas mensais de R\$450 cada, sendo a primeira paga após a aprovação do loteamento pela prefeitura, evento ocorrido em julho de 2018; e
 - II. 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.

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)
	9.953	23.581	33.534
Baixa do investimento	(11.155)	(24.984)	(36.139)
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 dezembro de 2021	-	15.292	15.292
Contas a receber em 31 de dezembro de 2020	-	20.502	20.502

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.

- [7] Refere-se a contrato de arrendamento referente a fração do 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 pelo Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M).
- [8] Valores referentes a despesas por prestação de serviços administrativos. O contrato estabelece pagamento mensal de R\$5 por empreendimento da Companhia ou de suas investidas em 31 de dezembro de 2021 (R\$4 em 31 de dezembro de 2020). 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 das partes.
- [9] Refere-se a serviços de coordenação, colocação e distribuição de CRI, em regime de melhores esforços, lastreados na 19ª emissão de debêntures da Companhia.
- [10] Refere-se à venda da participação da Companhia na Cabral Investimentos SPE Ltda. (“Cabral”) concluída em dezembro de 2021. O contrato estabelece pagamento de 12 parcelas de R\$533 cada, atualizadas pelo INCC. A despesa refere-se à perda gerada no desconhecimento deste investimento.
- [11] Refere-se a compra de terreno com o fornecedor R&R Negócios e Participações S.A. no valor de R\$28.231, sendo entrada de R\$1.000 e 18 parcelas mensais e consecutivas de R\$1.513. O fornecedor fez antecipação de recebíveis junto ao Banco Inter S.A., tornando-se este então o credor da operação.

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	
	2021	2020
Benefícios de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração	5.542	4.176
Participação nos lucros e resultados	1.382	1.285
Benefícios assistenciais	162	145
Benefícios de longo prazo a administradores:		
Previdência privada (plano de contribuição definida)	96	87
Remuneração baseada em ações:		
Plano de opção de ações	1.798	1.160
	8.980	6.853

Em 16 de abril de 2021, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária, a remuneração global da Administração no valor de R\$9.090.

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 dezembro de 2021.

A Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos não especulativos 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		31/12/21
							Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Valor justo do derivativo
Swap (*)	11/18	10,5% / 108,95% CDI	08/28	19.758	19.885	19.885	-	(609)	(609)
Swap (**)	09/21	IPCA + 5,52% / CDI + 1,23%	09/28	450.000	471.690	459.822	11.868	(12.559)	(691)
Swap	09/21	LOGG3 / CDI + 1,75%	01/23 e 03/23	74.468	75.111	75.921	(810)	(1.510)	(2.320)
							11.058	(14.678)	(3.620)
									Consolidado e Individual
									Passivo não circulante (3.620)

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	Efeito no resultado		31/12/20
							Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Valor justo do derivativo
Swap (*)	11/18	10,5% / 108,95% CDI	08/28	21.733	21.872	21.761	111	3.132	3.243
							111	3.132	3.243
									Consolidado e Individual
									Ativo não circulante 3.243

(*) 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*.

(**) Derivativo designado com instrumento de *hedge*, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*. A marcação a mercado foi considerada igual ao valor nominal devido ao fato da sua contratação ter ocorrido próximo ao fechamento do período.

	Efeito no resultado - Consolidado e Individual		
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
Exercício 2021	10.947	(17.810)	(6.863)
Exercício 2020	34	3.139	3.173

Os efeitos no resultado referentes aos derivativos acima mencionados estão registrados na rubrica encargos financeiros e receita financeira conforme sua natureza.

Contabilidade de hedge

Conforme detalhado na nota 2.2 (i), com o objetivo de representar nas demonstrações financeiras, os efeitos das atividades de gerenciamento de riscos e eliminar o descasamento contábil e a volatilidade do resultado decorrente de mensurar instrumentos financeiros em bases diferentes, o Grupo adotou a contabilidade de *hedge* para certos casos.

Para avaliar se existe uma relação econômica entre o instrumento de *hedge* e o item protegido é realizada uma avaliação qualitativa da efetividade do *hedge* através da comparação dos termos críticos de ambos os instrumentos. Posteriormente, em cada data de relatório e após eventual ocorrência de alteração significativa nas circunstâncias da relação de *hedge*, é realizada uma avaliação quantitativa, comparando as mudanças, desde o início da relação de *hedge*, no valor justo do instrumento de *hedge* às mudanças no valor justo do item protegido (avaliação quantitativa de efetividade), conforme abaixo:

$$\text{Método da compensação} = \frac{\text{Somatório da variação do valor justo do instrumento de hedge}}{\text{Somatório da variação do valor justo do item protegido}}$$

O Grupo designou formalmente instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* como instrumento de *hedge* e um financiamento e um CRI 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

	Ponta ativa	Ponta passiva	
Variáveis subjacentes	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

	Ponta ativa	Ponta passiva	
Variáveis	IPCA + 5,52%	CDI + 1,23%	IPCA + 5,52%

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

Hedge de valor justo	Valor nocional	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado
	31/12/21		31/12/21	2021
Empréstimos, financiamentos e debêntures	19.758	10%	(19.805) (*)	3.603
Empréstimos, financiamentos e debêntures	450.000	IPCA + 5,52%	(459.130)	12.559
	469.758		(478.935)	16.162
(Itens protegidos)				
		Ponta ativa		
		10%	19.805	(3.603)
		IPCA + 5,52%	459.130	(12.559)
			478.935	(16.162)
Instrumentos financeiros derivativos	19.758			
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de <i>hedge</i>)	450.000			
	469.758	Ponta passiva		
		108,95% CDI	(20.413)	(137)
		CDI + 1,23%	(459.822)	-
			(480.235)	(137)
		Posição líquida swap - Individual	(1.300)	(16.299)
		Posição líquida total - Consolidado	(480.235)	(137)

(*) Relação de proteção pelo *swap* de 99,20% do item protegido.

(b) Categoria de instrumentos financeiros

Consolidado	Nota	31/12/21		31/12/20	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:					
Custo amortizado		87.033	87.033	77.622	77.622
Caixa e bancos		2.516	2.516	817	817
Contas a receber	4	84.517	84.517	76.805	76.805
Valor justo por meio do resultado (obrigatoriamente mensurado) (*)		894.089	894.089	746.990	746.990
Fundo de investimento restrito	3	685.911	685.911	162.540	162.540
Fundo de investimento não restrito	3	2.924	2.924	127.970	127.970
Certificados de depósitos bancários (CDB)		205.254	205.254	453.237	453.237
Instrumentos financeiros derivativos	19 (a)	-	-	3.243	3.243
Passivos financeiros:					
Custo amortizado		887.079	881.124	857.033	849.387
Empréstimos, financiamentos e debêntures		788.595	782.640	775.035	767.389
Contas a pagar por aquisição de terrenos	9	49.417	49.417	62.355	62.355
Fornecedores		44.604	44.604	15.269	15.269
Arrendamento	13	4.463	4.463	4.374	4.374
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de <i>hedge</i>) (*)		479.110	479.110	25.628	25.628
Empréstimos, financiamentos e debêntures		479.110	479.110	25.628	25.628
Valor justo por meio do resultado (obrigatoriamente mensurado) (*)		3.620	3.620	-	-
Instrumentos financeiros derivativos	19 (a)	3.620	3.620	-	-

(*) 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 dezembro de 2021 e de 2020.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, considerado em 31 de dezembro de 2021 é como segue:

Taxa contratual (a.a.)	Taxa atual no mercado (a.a.)	Datas de vencimentos finais
Debêntures		
CDI + 1,35% a 2,25%	CDI + 2,00% a 3,00%	03/26 a 12/28
108% a 117% CDI	CDI + 1,59% a 2,14%	11/23 a 03/25
CRI		
IPCA + 5,52%	IPCA + 5,82%	09/28
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

O Grupo está exposto a riscos normais de mercado em decorrência de mudanças nas taxas de juros e índices de correção monetária.

O Grupo realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2021, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2021, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2022 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no ano de 2021, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2021 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2021. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma variação na taxa estimada para 2022 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (Passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 31/12/2021	Taxa anual estimada para o ano de 2022	Varição da taxa efetiva para taxa do respectivo cenário	Efeito total estimado
<u>Cenário provável:</u>							
CDI	677.702	(1.390.478)	(712.776)	4,39%	11,79%	(i) 7,40%	(52.745)
TR	-	(19.978)	(19.978)	0,03%	2,80%	(i) 2,77%	(553)
IPCA	693.235	(466.871)	226.364	10,06%	5,13%	(ii) -4,93%	(11.160)
							<u>(64.458)</u>
<u>Cenário I:</u>							
CDI	677.702	(1.390.478)	(712.776)	4,39%	14,74%	10,35%	(73.772)
TR	-	(19.978)	(19.978)	0,03%	3,50%	3,47%	(693)
IPCA	693.235	(466.871)	226.364	10,06%	3,85%	-6,21%	(14.057)
							<u>(88.522)</u>
<u>Cenário II:</u>							
CDI	677.702	(1.390.478)	(712.776)	4,39%	17,69%	13,30%	(94.799)
TR	-	(19.978)	(19.978)	0,03%	4,20%	4,17%	(833)
IPCA	693.235	(466.871)	226.364	10,06%	2,57%	-7,49%	(16.955)
							<u>(112.587)</u>

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

Conforme requerido pelo IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas no cenário provável acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2022.

(d) Gestão do risco de capital

O Grupo administra seu capital para assegurar que as empresas que pertencem a ele possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital do Grupo é formada pelo endividamento líquido (dívida detalhada na nota 8, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários – TVM, na nota 3) e pelo patrimônio líquido do Grupo.

A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital da Companhia. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento do Grupo. Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, os índices de endividamento eram conforme demonstrados a seguir:

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.267.705	800.663	1.248.109	775.525
Caixa e equivalentes de caixa e TVM	(896.605)	(744.564)	(739.574)	(740.759)
Dívida Líquida	371.100	56.099	508.535	34.766
Patrimônio Líquido (PL)	3.340.742	3.079.961	3.311.569	3.060.121
Dívida Líquida / PL	11,1%	1,8%	15,4%	1,1%

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

(e) Tabela de risco de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhes o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos do Grupo e os prazos de amortização contratuais. 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 dezembro de 2021 até o vencimento contratual, são como seguem:

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	343.243	288.704	279.989	953.721	1.865.657
Taxas pré-fixadas	504	504	504	5.127	6.639
Passivos não remunerados	44.604	-	-	-	44.604
Total	388.351	289.208	280.493	958.848	1.916.900
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	339.133	284.486	276.016	936.168	1.835.803
Taxas pré-fixadas	504	504	504	5.127	6.639
Passivos não remunerados	20.385	-	-	-	20.385
Total	360.022	284.990	276.520	941.295	1.862.827

(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).
- ii) Aplicações financeiras: para mitigar o risco *default*, o Grupo mantém suas aplicações em instituições financeiras de primeira linha.

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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, 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	
	2021	2020	2021	2020
Capitalização de juros	20.390	5.444	20.390	5.441
Direito de uso (remensuração do CPC 06 (R2))	294	286	294	286

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 dezembro de 2021, 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.	623.828
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).	500
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	55.557
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.	156.844
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.	3.300
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.	85.320
Seguro Garantia/Fiança Mercado Livre de Energia	Garante ao fornecedor de energia elétrica, o pagamento dos valores acordados em contratos anualmente.	936

23. Impactos da COVID-19 nas demonstrações financeiras

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2020 da CVM de 10 de março de 2020, que trata sobre os efeitos do COVID-19 nas demonstrações financeiras da Companhia, a Administração avaliou os impactos dos principais riscos e incertezas que poderiam afetar as demonstrações financeiras ora apresentadas, sendo estas:

- Equivalentes de caixa e TVM (nota 3): Eventuais alterações nos ratings dos emissores dos papéis detidos na carteira destas aplicações que possam levar ao reconhecimento de ajustes ao valor recuperável destes ativos.
- Contas a receber (nota 4): Inadimplência materialmente maior em função das concessões de maior prazo no pagamento das locações (diferimento).
- Propriedades para investimento – PPIs (nota 6): Eventual alteração no valor justo dos ativos.
- Imposto de renda diferido (nota 11): Eventual alteração na estimativa de realização dos impostos diferidos ativos, mediante projeção de geração de lucro tributável futuro.

A Administração avaliou os itens acima e entendeu que, até a data de emissão destas demonstrações financeiras, não há impactos materiais que possam afetar as mesmas.

24. Aprovação das demonstrações financeiras

Estas demonstrações financeiras foram analisadas pelo Comitê de Auditoria e autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração em 8 de fevereiro de 2022.

LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ/MF 09.041.168/0001-10

NIRE 31.300.027.261

Companhia Aberta

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO FISCAL REALIZADA EM 07 DE FEVEREIRO DE 2022

A Reunião do Conselho Fiscal da **LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia"), foi instalada com a presença da totalidade dos seus membros abaixo assinados, independentemente de convocação. Como convidados, participaram os Srs. **André Luiz de Ávila Vitória**, Diretor Executivo Financeiro e de Relações com Investidores da Companhia, **Roberto David Barco Villamar**, Gestor da Controladoria da Companhia, **Felipe Fernandes**, **Emanuelle Melo** e **Poliana Rodrigues** representantes da KPMG Auditores Independentes ("KPMG"). Todos os membros e convidados participaram da reunião por videoconferência, em conformidade com o artigo 7º, parágrafo único, do regimento interno do Conselho Fiscal ("Regimento Interno"). A reunião, presidida pelo Sr. **Thiago da Costa e Silva Lott** e secretariada pelo Sr. **Paulo Bruno Lages von Sperling**, realizou-se às 10:00 horas do dia 07 de fevereiro de 2022. Na conformidade da Ordem do Dia, as seguintes deliberações foram tomadas: **(a)** após apresentação do relatório da KPMG e dos esclarecimentos recebidos da Diretoria Executiva, os membros do Conselho examinaram o Relatório Anual da Administração e as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 ("Demonstrações Financeiras 2021"), nos termos do artigo 4º, itens (b) e (e), do Regimento Interno, e opinaram, de forma unânime, que as Demonstrações Financeiras 2021 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2021 e estão em condições de serem apreciadas e votadas pela em Assembleia Geral Ordinária de Acionistas; **(b)** os membros, ainda, opinaram favoravelmente à proposta de distribuição de dividendos, no valor de R\$ 87.626.790,20 (oitenta e sete milhões, seiscentos e vinte e seis mil, setecentos e noventa reais e vinte centavos), correspondentes a R\$ 0,866641612 por ação ordinária, com base no lucro registrado no balanço anual do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, a serem imputados aos dividendos obrigatórios relativos ao exercício de 2021, cujo resultado será aprovado em Assembleia Geral Ordinária. Nada mais havendo a tratar, lavrou-se o presente termo que, lido e achado conforme, foi circulado para a assinatura dos membros em momento posterior. **Thiago da Costa e Silva Lott**, Presidente da Mesa e Membro do Conselho Fiscal; **Paulo Bruno Lages von Sperling**, Secretário da Mesa; **Paulino Ferreira Leite** e **Fernando Henrique da Fonseca**, membros do Conselho Fiscal; **André Luiz de Ávila Vitória**, **Roberto David Barco Villamar**, **Felipe Fernandes**, **Emanuelle Melo** e **Poliana Rodrigues** convidados.

Belo Horizonte, 07 de fevereiro de 2022.

Thiago da Costa e Silva Lott

Presidente da Mesa e Membro do Conselho Fiscal

Paulo Bruno Lages von Sperling

Secretário da Mesa

Paulino Ferreira Leite

Membro do Conselho Fiscal

Fernando Henrique da Fonseca

Membro do Conselho Fiscal

LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ/MF 09.041.168/0001-10

NIRE 31.300.027.261

Companhia Aberta

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da LOG Commercial Properties e Participações S.A. (“Companhia”), em cumprimento às disposições legais, regimentais e estatutárias, examinou o Relatório Anual da Administração e as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 e, ainda, o parecer dos Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes, datado de 08 de fevereiro de 2022, bem como as informações e esclarecimentos recebidos da Diretoria Executiva da Companhia e, de forma unânime, opinou que as Demonstrações Financeiras representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2021 e estão em condições de serem apreciados e votadas pela Assembleia Geral Ordinária de Acionistas. O Conselho Fiscal, ainda, opinou favoravelmente à proposta de distribuição de dividendos, no valor de R\$ 87.626.790,20 (oitenta e sete milhões, seiscentos e vinte e seis mil, setecentos e noventa reais e vinte centavos), correspondentes a R\$ 0,866641612 por ação ordinária, com base no lucro registrado no balanço anual do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, a serem imputados aos dividendos obrigatórios relativos ao exercício de 2021, cujo resultado será aprovado em Assembleia Geral Ordinária.

Belo Horizonte, 08 de fevereiro de 2022.

Thiago da Costa e Silva Lott

Membro do Conselho Fiscal

Paulino Ferreira Leite

Membro do Conselho Fiscal

Fernando Henrique da Fonseca

Membro do Conselho Fiscal

LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/MF nº 09.041.168/0001-10
NIRE 31.300.027.261
Companhia Aberta

ATA DE REUNIÃO DO COMITÊ DE AUDITORIA REALIZADA EM 07 DE FEVEREIRO DE 2022

A Reunião do Comitê de Auditoria (“Comitê”) da **LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.** (“Companhia”) foi instalada com a presença dos seus membros abaixo assinados, independentemente de convocação, nos termos do item 4.1 do regimento interno do Comitê (“Regimento Interno”). Como convidados, participaram os Srs. **André Luiz de Ávila Vitória**, Diretor Executivo Financeiro e de Relações com Investidores da Companhia, **Roberto David Barco Villamar**, Gestor da Controladoria da Companhia, **Felipe Fernandes**, **Emanuelle Melo** e **Poliana Rodrigues** representantes da KPMG Auditores Independentes (“KPMG”). Todos os membros e convidados participaram da reunião por videoconferência, em conformidade com o item 4.1 Regimento Interno. A reunião, presidida pelo Sr. **Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez** e secretariada pelo Sr. **Paulo Bruno Lages von Sperling**, realizou-se às 10:00 horas, do dia 07 de fevereiro de 2022. Na conformidade da Ordem do Dia, a seguinte deliberação foi tomada: **(a)** após apresentação do relatório da KPMG e dos esclarecimentos recebidos da Diretoria Executiva, os membros do Comitê avaliaram as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 (“Demonstrações Financeiras 2021”), nos termos do item 5.1 (iii) do Regimento Interno, e deliberaram, de forma unânime, por encaminhar ao Conselho de Administração a recomendação de aprovação das Demonstrações Financeiras 2021, no sentido de que foram elaboradas de acordo com os procedimentos contábeis adequados; **(b)** em conformidade com o artigo 31 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 308, de 14 de maio de 1999, conforme alterada, **André Luiz de Ávila Vitória**, apresentou aos membros as propostas recebidas pela Companhia para substituição do auditor independente, os quais, de forma unânime, opinaram favoravelmente e recomendaram ao Conselho de Administração da Companhia a substituição da KPMG Auditores Independentes pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S, cujas atividades terão início a partir da revisão das informações trimestrais (“ITRs”) do período que se encerrará em 31 de março de 2022. Nada mais havendo a tratar, lavrou-se o presente termo que, lido e achado conforme, foi circulado para a assinatura dos membros em momento posterior. **Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez**, Presidente da Mesa e Coordenador do Comitê; **Paulo Bruno Lages von Sperling**, Secretário da Mesa, **Pierre Carvalho Magalhães** e **Thiago da Costa e Silva Lott**, membros do Comitê. **André Luiz de Ávila Vitória**, **Roberto David Barco Villamar**, **Felipe Fernandes**, **Emanuelle Melo** e **Poliana Rodrigues**.

Belo Horizonte, 07 de fevereiro de 2022.

Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez
Presidente da Mesa e Coordenador do Comitê

Paulo Bruno Lages von Sperling
Secretário da Mesa

Pierre Carvalho Magalhães
Membro do Comitê

Thiago da Costa e Silva Lott
Membro do Comitê

Belo Horizonte, 08 de fevereiro de 2022

Pelo presente instrumento, o Diretor-Presidente e o Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores da LOG Commercial Properties e Participações S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na Avenida Mário Werneck, 621 - 10º andar - Estoril, Belo Horizonte, Minas Gerais, inscrita no CNPJ sob nº 09.041.168/0001-10 (“LOG”), para fins do disposto nos incisos V e VI do § 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009 (“INSTRUÇÃO”), declaram que:

- (i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da LOG relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.
- (ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da KPMG Auditores Independentes, relativamente às demonstrações financeiras da LOG referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

Sérgio Fischer Teixeira de Souza
Diretor Presidente

André Luiz De Ávila Vitória
Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores



Proposta de Orçamento de Capital

A Administração propõe para aprovação da Assembleia Geral a destinação do saldo remanescente total do lucro do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, no montante de R\$262,9 (milhões) para a reserva de retenção de lucros. Esta reserva tem o objetivo de atender às necessidades de recursos para investimentos futuros de acordo com o Orçamento de Capital da Companhia a ser apresentado para aprovação da Assembleia Geral Ordinária, como segue:

Aplicações	R\$ Milhões
Investimentos em Propriedades para Investimentos	262,9
Total Aplicações	262,9

Recursos

Retenção de Lucros	262,9
--------------------	-------

Considerando tratar-se de projeções e perspectivas de negócios, que envolvem riscos, incertezas e premissas, as aplicações de recursos dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer.

Condições econômicas gerais, condições setoriais e outros fatores operacionais, podem afetar os montantes previstos de alocação em ativos fixos, capital de giro e aquisição de terrenos.