

Divulgação
de Resultados
2021LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/MF nº 09.041.168/0001-10

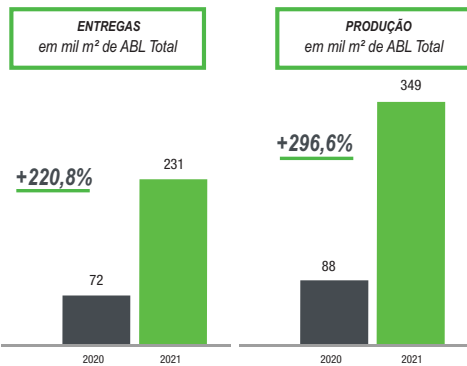
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO 4T21 - 2021: RECORDE DE DESEMPENHO EM TODOS OS INDICADORES OPERACIONAIS E O MELHOR ANO DA NOSSA HISTÓRIA

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.

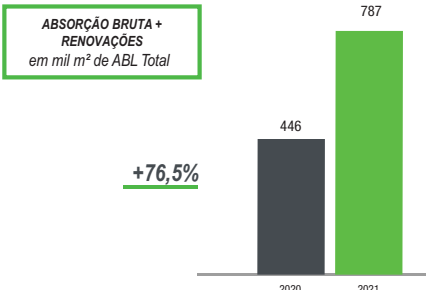
Alto volume de entregas

Apresentamos um ano recorde nas entregas. Foram 6 projetos em 5 cidades, totalizando 231 mil m² de ABL (75% Log). Até o final de 2022, serão mais 414 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.



Crescimento em novos patamares e com clientes de alto nível

A absorção bruta também 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 próximos aos centros de consumo do País. A vacância estabilizada reportada é de apenas 3,11%, mesmo com as novas entregas. 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.

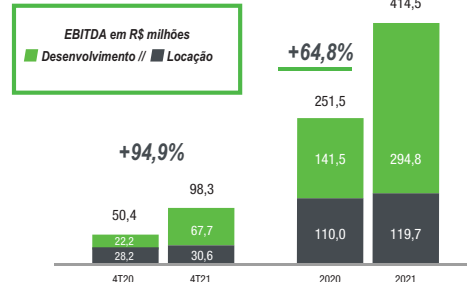


Aproximadamente 63% do nosso portfólio é composto por clientes diretamente ou indiretamente vinculados ao comércio eletrônico, o que já representa 11,3% do total das vendas do varejo no País. Em 2021 assinamos 5 novos contratos de BTS com relevantes players de e-commerce, tanto nacionais quanto internacionais totalizando 313,6 mil m² de ABL em 3 estados, nos consolidando como parceiros estratégicos para a expansão de seus negócios.

Balanço permanece bem posicionado

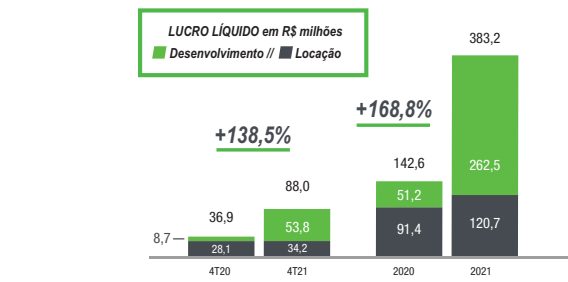
Reforçando nossa estratégia e capacidade de geração de valor no desenvolvimento de ativos *greenfield* em 2021 geramos R\$291,3 MM (R\$72,8 MM no 4T21). Esse ciclo reflete nosso modelo de negócios como desenvolvedora de ativos, com impactos relevantes e recorrentes no nosso resultado com o avanço do 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 milhões, 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 milhões em 2021, 169% maior do que o mesmo período do ano anterior.



BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020					
Valores expressos em milhares de reais - R\$					
	Nota explicativa	Consolidado	Consolidado	Individual	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	31.838
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	6.680	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		6.831	4.772	6.831	4.772
Reservas de lucro		1.294.411	1.020.262	1.294.411	1.020.262
Patrimônio líquido atribuído 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.



1- Desempenho dos Negócios

1.1- Nosso modelo de negócios único, combinado com a necessidade dos clientes por infraestrutura de qualidade contínua a apoiar nossa convicção de que não haverá enfraquecimento da demanda. Possuímos escala para entregar projetos de alto valor agregado, quer seja um **BTS (built-to-suit)**, quer sejam os **galpões modulares** suportando operações dos mais variados segmentos. Nosso portfólio é composto por ativos com características padrão Classe A, localizados em **39 cidades, 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.

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

Em m²	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

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

1.3 - 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. • 63% do portfólio é composto por clientes direta ou indiretamente vinculados ao crescimento do e-commerce • 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

1.4 - 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.



1.5 - Em 2021 foram R\$308 MM em venda de ativos, um recorde e com margens superiores a 40%. Esta 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.

2.0 - Desempenho Financeiro

2.1- Receita - 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, o indicador *SCR (Same Client Rent)* apresentou spread positivo de 0,63% acima da inflação, quando comparado 4T21 versus 4T20, o que mostra a dinâmica positiva do setor. **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%.**

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%

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	Consolidado	Individual	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 atribuído 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.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020 - Valores expressos em milhares de reais - R\$					
	Consolidado	Consolidado	Individual	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 atribuído 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.

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%

	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%	(6.808)	15.056	-143,9%
(*) Depreciação	222	187	18,7%	832	728	14,3%
EBITDA	98.274	50.428	94,9%	414.533	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 BTS 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.

PUBLICIDADE DIGITAL



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

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020 - Valores expressos em milhares de reais - R\$					
	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2021	2020	2021	2020
Recetas:					
Receta de aluguel e prestação de serviços		158.556	149.141	52.748	38.055
Outras receitas		21.814	50.371	1.233	46.863
Variação do valor justo de propriedades para investimento	6	299.194	148.927	47.396	121.654
Recetas 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
Insuamos adquiridos de terceiros (inclui os valores dos impostos ICMS, IPTU, 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
Recetas 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:		36.685	35.166	27.591	26.538
Remuneração direta		28.682	28.579	21.837	21.747
Benefícios		6.379	5.257	4.591	3.859
F.G.T.S.		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.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020 - Valores expressos em milhares de reais - R\$												
	Capital social		Reservas de capital		Reservas de lucro		Lucros acumulados	Patrimônio líquido atribuído aos acionistas da Companhia (Individual)	Participações de acionistas não controladores	Total (Consolidado)		
	Subscrito	Gastos com emissão de ações	Ações em tesouraria	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)	-	-	-	-	-	
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	-	
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)	
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)	
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)	
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.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, CONSOLIDADAS E INDIVIDUAIS, PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE
Demonstrações Financeiras 31 de dezembro de 2021

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 e/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 entre os quais 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 qualificados como passivos de longo prazo. Mudanças na política contábil do Grupo em conformidade com o 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 riscos e prejuízos resultantes das transações entre empresas do Grupo são reconhecidas nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações na investida que não sejam relacionadas ao Grupo. (c) **Provisões para investimentos** - As provisões para investimentos 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 reconhecida 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 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 riscos e prejuízos resultantes das transações entre empresas do Grupo são reconhecidas nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações na investida que não sejam relacionadas ao Grupo. (c) **Provisões para investimentos** - As provisões para investimentos 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 reconhecida 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 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 riscos e prejuízos resultantes das transações entre empresas do Grupo são reconhecidas nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações na investida que não sejam relacionadas ao Grupo. (c) **Provisões para investimentos** - As provisões para investimentos 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 reconhecida 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 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 riscos e prejuízos resultantes das transações entre empresas do Grupo são reconhecidas nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações na investida que não sejam relacionadas ao Grupo. (c) **Provisões para investimentos** - As provisões para investimentos 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 reconhecida 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 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 riscos e prejuízos resultantes das transações entre empresas do Grupo são reconhecidas nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações na investida que não sejam relacionadas ao Grupo. (c) **Provisões para investimentos** - As provisões para investimentos 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 reconhecida 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 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 riscos e prejuízos resultantes das transações entre empresas do Grupo são reconhecidas nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações na investida que não sejam relacionadas ao Grupo. (c) **Provisões para investimentos** - As provisões para investimentos 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 reconhecida 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 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 riscos e prejuízos resultantes das transações entre empresas do Grupo são reconhecidas nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações na investida que não sejam relacionadas ao Grupo. (c) **Provisões para investimentos** - As provisões para investimentos 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 reconhecida 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 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 riscos e prejuízos resultantes das transações entre empresas do Grupo são reconhecidas nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações na investida que não sejam relacionadas ao Grupo. (c) **Provisões para investimentos** - As provisões para investimentos 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 reconhecida 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 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 riscos e prejuízos resultantes das transações entre empresas do Grupo são reconhecidas nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações na investida que não sejam relacionadas ao Grupo. (c) **Provisões para investimentos** - As provisões para investimentos 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 reconhecida 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 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 riscos e prejuízos resultantes das transações entre empresas do Grupo são reconhecidas nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações na investida que não sejam relacionadas ao Grupo. (c) **Provisões para investimentos** - As provisões para investimentos 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 reconhecida 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 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 riscos e prejuízos resultantes das transações entre empresas do Grupo são reconhecidas nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações na investida que não sejam relacionadas ao Grupo. (c) **Provisões para investimentos** - As provisões para investimentos 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 reconhecida 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 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 riscos e prejuízos resultantes das transações entre empresas do Grupo são reconhecidas nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações na investida que não sejam relacionadas ao Grupo. (c) **Provisões para investimentos** - As provisões para investimentos 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 reconhecida 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 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 riscos e prejuízos resultantes das transações entre empresas do Grupo são reconhecidas nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações na investida que não sejam relacionadas ao Grupo. (c) **Provisões para investimentos** - As provisões para investimentos 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 reconhecida 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 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 riscos e prejuízos resultantes das transações entre empresas do Grupo são reconhecidas nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações na investida que não sejam relacionadas ao Grupo. (c) **Provisões para investimentos** - As provisões para investimentos 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 reconhecida 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 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 riscos e prejuízos resultantes das transações entre empresas do Grupo são reconhecidas nas demonstrações financeiras somente

PUBLICIDADE LEGAL DIGITAL



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

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	45.620	42.659
3 anos	99.999	99.999	34.302	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		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 Belim (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 Jundiá	99,99%	99,99%	105.371	96.845	3.272	2.249	94.272	94.259	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	53.295	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	113.028	(2.916)	(1.311)
LOG Fila 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	8.851	22.732	133.028	127.142	8.850	22.729
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	139.719	8.344	6.970	141.315	139.765	8.343	6.969
LOG Londrina	99,99%	99,99%	120.448	114.289	5.904	4.594	120.436	114.269	5.903	4.594
LOG Itaitia	99,99%	99,99%	61.121	61.789	478	(3.808)	61.115	61.783	478	(3.808)
LOG Rio	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
LOG Itaitinga I	100,00%	0,00%	172.030	-	-	13.653	-	172.030	-	13.653
LOG Aracaju	99,99%	99,99%	73.130	72.232	1.966	678	73.123	72.225	1.966	678
LOG BTG 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	37.167	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 SUMP	99,99%	99,99%	23.680	23.647	(488)	(378)	23.678	23.645	(488)	(378)
LOG Macaé	99,99%	99,99%	14.118	13.948	140	140	14.118	13.947	138	141
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	-	-	60.440	-	127.836	-	60.440
LOG Itapeva	99,99%	0,00%	53.059	-	-	53.054	-	53.054	-	53.054
LOG Viana II	100,00%	0,00%	67.430	-	-	18.606	-	67.430	-	18.606
LOG PIB Mail	100,00%	0,00%	117.206	-	-	46.806	-	117.206	-	46.806
LOG Salvador	100,00%	0,00%	66.687	-	-	66.682	-	66.687	-	66.682
LOG Macaé	100,00%	0,00%	11.738	-	-	10.636	-	11.738	-	10.636
LOG Natal	100,00%	0,00%	8.730	-	-	8.730	-	8.730	-	8.730
LOG Contagem IV	100,00%	0,00%	9	-	-	9	-	9	-	9
LOG Teresina	100,00%	0,00%	3	-	-	3	-	3	-	3
LOG Campo Grande	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)	-	-	2.398.121	1.794.752	346.021	110.100	2.368.214	1.774.248	318.641	102.853
Total das controladas em conjunto - Consolidado										
			3.070.039	2.471.111	384.410	107.901	2.681.877	2.100.584	322.476	101.983

(a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, Loteamento Belim efetuou operação de venda de terreno para a Companhia com lucro de R\$9,2 milhões. Na determinação da equivalência patrimonial, a Companhia reconheceu resultados decorrentes 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 captação. 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 Belim I Incorporações SPE Ltda. ("Loteamento Belim") 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 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 Belim. Os riscos e benefícios decorrentes dos resultados líquidos gerados por essas empresas são assumidos por cada acionista, conforme sua 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 Belim		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	-	-	38.912	457.665	394.461	82.851	106.079	112.700
Total do não circulante	-	51.571	463.717	409.336	120.214	129.207	112.704	109.903
Total do ativo	-	-	-	-	-	-	-	-
Passivo circulante	-	990	1.403	1.167	10.810	7.715	-	-
Passivo não circulante	-	333	9.236	9.853	(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 Belim (**)		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\$32,8 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, compreendidos 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 (rever- sões) 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 Belim	03/18	60.709	(7.400)	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)	-	142.320
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	113.028	2.477	(2.916)	(4.707)	-	107.880
LOG Fila 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	6.919	(8.474)	-	164.555
LOG Viana	04/14	139.765	2.014	8.343	(8.807)	-	141.315
LOG Londrina	09/14	114.269	5.300	8.503	(7.636)	-	120.436
LOG Itaitia	07/14	61.783	(1.017)	478	(1.129)	-	60.115
LOG Itaitinga I	-	-	158.704	13.653	(327)	-	172.030
LOG Aracaju	10/18	72.225	1.966	2.804	(2.804)	-	73.187
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	-	1	-	-	20
LOG SURP	-	24.645	526	(488)	-	-	23.678
LOG Macaé	-	11.117	216	(380)	-	-	10.953
LOG RP	-	371.400	-	-	4.117	-	369.944
LOG Recife	-	54.237	48.032	-	-	-	102.269
LOG Inapeva	-	34.988	18.066	-	-	-	53.054
LOG Viana II	-	48.824	18.606	-	-	-	67.430
LOG PIB Mil	-	70.400	46.806	-	-	-	117.206
LOG Salvador	-	605	66.082	-	-	-	66.687
LOG Maceio	-	1.102	10.636	-	-	-	11.738
LOG Natal	-	8.730	-	-	-	-	8.730
LOG Contagem IV	-	-	3	-	-	-	3
LOG Teresina	-	-	-	-	-	-	-

PUBLICIDADE LEGAL DIGITAL



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

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
Efeito tributário sobre:				
Ativo diferido:				
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
Passivo diferido:				
Mais valor 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-se 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 rateados 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 competitivo 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	Ativo	Passivo	Líquido
Saldo inicial	156.297	(169.990)	(13.693)	67.908	155.822	(139.285)
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)	81.426	7.144	(16.253)
Saldo final	163.253	(193.836)	(30.583)	(13.693)	162.966	(155.538)

12. Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis

O Grupo constitui 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\$38, 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	293	286
Despesas de juros	294	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 não têm bom 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

	Consolidado e Individual	
	31/12/21	31/12/20
Capital social subscrito	2.053.976	2.053.976
Quantidade 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 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\$77.059 (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 à 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 balancos 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 atribuídos e os juros sobre o 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 subscreitas pelas 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(s), 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, cuja 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	171
8	16	649	(11)	(1)	637	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
		729	653	(155)	(45)	1.182
Movimentação 2020 (opções mil)		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	9º	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	7
Volatilidade anualizada esperada	42,26%	36,56%	27,17%	26,73%	29,38%	30,86%	39,97%	37,48%	37,00%
Dividendos esperados	5,00%	5,00%	5,00%	6,02%	5,00%	4,00%	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	(9.699)	(6.641)
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	
--	--------------------------	--

PUBLICIDADE LEGAL DIGITAL



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

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	Contra-ção	Ativo / Passivo	Venci-mento	Valor nocional	Ponta ativa	Ponta passiva	Efeito no resultado		31/12/21
							Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	
Swap (*)	11/18	10,5% / CDI	08/28	19.758	19.885	19.885	-	(609)	(609)
Swap (**)	09/21	IPCA + 5,52% / CDI + 1,23% LOGG3 / CDI + 1,75%	09/28	450.000	471.690	459.822	11.868	(12.559)	(691)
Swap	09/21	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	Contra-ção	Ativo / Passivo	Venci-mento	Valor nocional	Ponta ativa	Ponta passiva	Efeito no resultado		31/12/20
							Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	
Swap (*)	11/18	10,5% / 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 nocional 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 por 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 desca-mento 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. *Método da compensação* - Somatório da variação do valor justo do instrumento de hedge / 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 hedge (swap)		Item protegido
			Dívida
Valor nocional	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 hedge (swap)		Item protegido
			Dívida
Valor nocional	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:

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
Rubens Merin Teixeira de Souza - Presidente
Leonardo Guimarães Corbá - Vice - Presidente
Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez - Conselheiro Independente
Marcelo Martins Patrus - Conselheiro
Júnia Maria de Sousa Lima Galvão - Conselheira
Barry Stuart Sternlicht - Conselheiro Independente
Rafael Padilha de Lima Costa - Conselheiro Independente
Rafael Steinbruch - Membro Suplente

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 consolidada, 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.

Avaliação do valor justo das propriedades para investimento
Notas explicativas 2.2 (c) e 6 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.
Pincipais assuntos de auditoria
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.

Outros assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas 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 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

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	19.805	(3.603)
		10%	459.130	(12.559)
		IPCA + 5,52%	478.935	(16.162)
Instrumentos financeiros derivativos	19.758			
Instrumentos financeiros derivativos	450.000			
(Instrumentos de hedge)	469.758			
		Ponta passiva	(20.413)	(137)
		108,95% CDI	(459.822)	-
		CDI + 1,23%	(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)	19 (a)	205.254	205.254	453.237	453.237
Instrumentos financeiros derivativos		-	-	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
Arendamento	13	4.463	4.463	4.374	4.374
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge) (*)		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 e 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 + 1,55% 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	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 a taxa do respectivo cenário	Efeito total estimado
Cenário provável:							
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)
							(64.458)
Cenário I:							
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)
							(88.522)
Cenário II:							
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)
							(112.587)

DIRETORIA ESTATUTÁRIA	CONTROLADORIA
Sérgio Fischer Teixeira de Souza - Diretor Presidente	Marcelo Paulino Santana - Diretor de Controlaria
André Luiz de Ávila Vitória - Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores	Roberto David Barco Villamar - Gestor de Controladoria
Marcio Vieira de Siqueira - Diretor Executivo	Simoni Regina de Carvalho Pereira - Contadora - CRC-MG 064063/O-1

(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)	(739.534)	(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 segue:

	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

BALANCO LOG DIGITAL 09 02 2022 pdf

Código do documento 907149b8-9e24-4c4d-8c64-a29c9bb3219a



Assinaturas



PATRICIA PEDROSA TRINDADE GODOI
patriciatrindade.mg@diariosassociados.com.br
Assinou



Eventos do documento

09 Feb 2022, 10:29:25

Documento 907149b8-9e24-4c4d-8c64-a29c9bb3219a **criado** por NATHÁLIA BALLESTEROS (65044c84-6296-48b6-9ded-a8476975adc9). Email: da.marketing20@gmail.com. - DATE_ATOM: 2022-02-09T10:29:25-03:00

09 Feb 2022, 10:30:30

Assinaturas **iniciadas** por NATHÁLIA BALLESTEROS (65044c84-6296-48b6-9ded-a8476975adc9). Email: da.marketing20@gmail.com. - DATE_ATOM: 2022-02-09T10:30:30-03:00

09 Feb 2022, 10:31:59

PATRICIA PEDROSA TRINDADE GODOI **Assinou** (47a0b609-a102-464b-9276-776f24f45861) - Email: patriciatrindade.mg@diariosassociados.com.br - IP: 191.187.12.67 (bfbb0c43.virtua.com.br porta: 25510) - **Geolocalização: -19.9575558 -44.1957505** - Documento de identificação informado: 043.892.186-03 - DATE_ATOM: 2022-02-09T10:31:59-03:00

Hash do documento original

(SHA256): ae764e5e5510a3abca569b1915b6153792157920ed0eef5e6a172b5e38a3d6e9

(SHA512): 189dc5ef4b910a94a3e44d4d85b9385fbdbec515100b36586c69447930cbcb5bbe32453ebe67a47942a6b425ff5ff3efae8bb616c408aa6e1cfd82399ec9285

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign