

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Resultado Abrangente	7
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	10
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	11
DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	12
Demonstração de Valor Adicionado	13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	15
Balanço Patrimonial Passivo	17
Demonstração do Resultado	19
Demonstração do Resultado Abrangente	21
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	22

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	24
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	25
DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	26
Demonstração de Valor Adicionado	27

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	29
---	----

Notas Explicativas	67
--------------------	----

Proposta de Orçamento de Capital	106
----------------------------------	-----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	107
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	110
Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	112

Índice

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	113
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	114

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	102.159
Preferenciais	0
Total	102.159
Em Tesouraria	
Ordinárias	2.252
Preferenciais	0
Total	2.252
#Error	
#Error	

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	5.601.986	4.859.793	4.091.233
1.01	Ativo Circulante	566.467	607.533	764.540
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	295.841	206.623	453.175
1.01.03	Contas a Receber	54.455	37.052	17.633
1.01.03.01	Clientes	54.455	37.052	17.633
1.01.06	Tributos a Recuperar	23.681	11.940	4.791
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	23.681	11.940	4.791
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.188	3.303	785
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	191.302	348.615	288.156
1.01.08.03	Outros	191.302	348.615	288.156
1.01.08.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	190.271	332.951	287.584
1.01.08.03.03	Outros	1.031	15.664	572
1.02	Ativo Não Circulante	5.035.519	4.252.260	3.326.693
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	393.995	271.902	99.973
1.02.01.04	Contas a Receber	55.710	14.159	31.838
1.02.01.04.01	Clientes	55.710	14.159	31.838
1.02.01.07	Tributos Diferidos	47.871	7.428	16.537
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	47.871	7.428	16.537
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	1.507	1.585	1.841
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	5.361	4.748	5.044
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	5.361	4.748	5.044
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	283.546	243.982	44.713
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	41.883	35.302	21.173
1.02.01.10.04	Títulos e Valores Mobiliários	222.783	200.000	0
1.02.01.10.05	Instrumentos Financeiros Derivativos	1.270	0	3.243
1.02.01.10.06	Outros	17.610	8.680	20.297
1.02.02	Investimentos	4.620.438	3.972.592	3.219.290
1.02.02.01	Participações Societárias	3.335.020	2.681.877	2.100.584

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	3.186.936	2.368.214	1.774.248
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	148.084	313.663	326.336
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.285.418	1.290.715	1.118.706
1.02.03	Imobilizado	15.408	4.903	4.938
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	15.408	4.903	4.938
1.02.04	Intangível	5.678	2.863	2.492
1.02.04.01	Intangíveis	5.678	2.863	2.492
1.02.04.01.02	Intangíveis	5.678	2.863	2.492

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	5.601.986	4.859.793	4.091.233
2.01	Passivo Circulante	341.050	376.533	319.902
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.721	7.568	5.193
2.01.01.01	Obrigações Sociais	1.339	1.327	813
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	9.382	6.241	4.380
2.01.02	Fornecedores	6.830	20.385	14.339
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	6.830	20.385	14.339
2.01.03	Obrigações Fiscais	11.611	6.723	4.159
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	11.521	6.426	3.911
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	49	49	49
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Fiscais Federais	11.472	6.377	3.862
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	90	297	248
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	177.770	211.245	200.003
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	7.055	6.432	6.106
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	7.055	6.432	6.106
2.01.04.02	Debêntures	170.715	204.813	193.897
2.01.05	Outras Obrigações	134.118	130.612	96.208
2.01.05.02	Outros	134.118	130.612	96.208
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	91.692	87.627	33.240
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de terrenos	0	28.966	16.630
2.01.05.02.05	Permuta	1.686	1.642	45.688
2.01.05.02.06	Instrumentos financeiros derivativos	39.135	0	0
2.01.05.02.08	Arrendamento	556	219	192
2.01.05.02.09	Outros	633	10.972	458
2.01.05.02.10	Impostos diferidos	416	0	0
2.01.05.02.11	Adiantamentos de clientes	0	1.186	0
2.02	Passivo Não Circulante	1.676.283	1.171.691	711.210
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.579.253	1.036.864	575.522

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	4.666	10.517	16.152
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	4.666	10.517	16.152
2.02.01.02	Debêntures	1.574.587	1.026.347	559.370
2.02.02	Outras Obrigações	96.198	134.827	135.688
2.02.02.02	Outros	96.198	134.827	135.688
2.02.02.02.03	Contas a pagar por aquisição de terrenos	13.000	2.296	45.725
2.02.02.02.04	Permutas	66.853	123.336	84.848
2.02.02.02.05	Provisão para Riscos Trabalhistas, Fiscais e Cíveis	144	116	108
2.02.02.02.06	Instrumentos financeiros derivativos	6.906	3.620	0
2.02.02.02.07	Arrendamento	7.881	4.244	4.182
2.02.02.02.08	Outros	1.414	1.215	825
2.02.03	Tributos Diferidos	832	0	0
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	832	0	0
2.03	Patrimônio Líquido	3.584.653	3.311.569	3.060.121
2.03.01	Capital Social Realizado	2.735.382	2.035.382	2.035.382
2.03.02	Reservas de Capital	9.970	6.931	4.772
2.03.02.04	Opções Outorgadas	9.970	6.931	4.772
2.03.04	Reservas de Lucros	839.301	1.269.256	1.019.967
2.03.04.01	Reserva Legal	71.935	52.631	34.183
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	818.918	1.241.780	986.079
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-51.552	-25.155	-295

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	74.932	47.712	34.380
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-3.041	-2.166	-1.699
3.03	Resultado Bruto	71.891	45.546	32.681
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	378.160	331.328	194.695
3.04.01	Despesas com Vendas	-8.481	-7.225	-6.197
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-36.228	-23.912	-20.752
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	36.228	50.902	173.380
3.04.04.01	Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento	2.841	47.396	126.467
3.04.04.02	Outras Receitas Operacionais	33.387	3.506	46.913
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-48.629	-10.913	-53.719
3.04.05.02	Outras Despesas Operacionais	-48.629	-10.913	-53.719
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	435.270	322.476	101.983
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	450.051	376.874	227.376
3.06	Resultado Financeiro	-104.422	1.350	-8.769
3.06.01	Receitas Financeiras	81.092	49.960	15.333
3.06.02	Despesas Financeiras	-185.514	-48.610	-24.102
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	345.629	378.224	218.607
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	40.443	-9.269	-78.648
3.08.01	Corrente	0	-160	-7
3.08.02	Diferido	40.443	-9.109	-78.641
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	386.072	368.955	139.959
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	386.072	368.955	139.959
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	3,83605	3,62339	1,37647
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	3,83126	3,61228	1,37244

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	386.072	368.955	139.959
4.03	Resultado Abrangente do Período	386.072	368.955	139.959

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	23.966	18.465	37.951
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	54.760	30.189	32.071
6.01.01.01	Lucro do Período	386.072	368.955	139.959
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	1.302	827	722
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-435.270	-322.476	-101.983
6.01.01.04	Resultado Financeiro	129.002	12.485	8.769
6.01.01.05	Impostos Diferidos	-53.578	8.150	73.778
6.01.01.06	Opções de Ações	3.039	2.159	1.426
6.01.01.07	Amortização de Despesas Antecipadas	2.069	3.216	233
6.01.01.08	Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento	-2.841	-47.396	-121.654
6.01.01.10	Provisão para Risco de Crédito	115	1	1.165
6.01.01.12	Resultado da venda de controlada / ativos	24.850	4.268	29.656
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-30.236	-11.674	6.143
6.01.02.01	(Aumento) Redução de Contas a Receber	-5.103	1.060	-7.394
6.01.02.02	(Aumento) Redução de Impostos a Recuperar	-18.322	-6.170	727
6.01.02.03	(Aumento) Redução de Despesas Antecipadas	124	-5.477	-1.303
6.01.02.04	(Aumento) Redução de Outros Ativos	10.282	-25.433	-10.494
6.01.02.05	Aumento (Redução) de Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.153	2.375	1.418
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Obrigações Fiscais	5.069	2.690	1.338
6.01.02.07	Aumento (Redução) de Outros Passivos	-11.884	13.235	-2.125
6.01.02.13	Aumento (Redução) de Fornecedores	-13.555	6.046	23.976
6.01.03	Outros	-558	-50	-263
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-558	-50	-263
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-110.663	-614.762	39.100
6.02.01	Aumento/Aquisição de Investimentos	-556.182	-249.190	-74.386
6.02.02	Aquisições de Propriedades Para Investimento	-86.643	-362.073	-84.970
6.02.04	Aumento em títulos e valores mobiliários	-668.337	-1.042.816	-298.152
6.02.05	Redução em títulos e valores mobiliários	841.790	832.044	314.841

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.02.07	Adiantamentos a Controladas	0	557	2.861
6.02.10	Outros	-10.176	-869	-957
6.02.11	Dividendos Recebidos de Investidas	232.034	197.208	89.124
6.02.12	Recebimento pela alienação de propriedade para investimento	136.851	10.377	90.739
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	175.915	349.745	-129.745
6.03.01	Captações de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	690.604	686.960	0
6.03.02	Pagamentos de Juros	-134.175	-35.733	-37.354
6.03.04	Gastos com Emissão de Ações	0	0	-77
6.03.08	Pagamento de Dividendos	-87.627	-33.240	-21.423
6.03.09	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-237.193	-239.856	-86.098
6.03.12	(Pagamento) Recebimento de Derivativo	-30.887	0	0
6.03.13	Pagamento de Arrendamento	-472	-498	-465
6.03.14	Aquisição de ações em Tesouraria	-26.791	-104.990	-18.597
6.03.15	Alienação de ações em Tesouraria	0	77.099	34.171
6.03.16	Recebimento pelo exercício de opção de ações	334	3	98
6.03.17	Transação de capital	2.122	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	89.218	-246.552	-52.694
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	206.623	453.175	505.869
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	295.841	206.623	453.175

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.035.382	6.931	1.269.256	0	0	3.311.569
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.035.382	6.931	1.269.256	0	0	3.311.569
5.04	Transações de Capital com os Sócios	700.000	3.039	-724.335	-91.692	0	-112.988
5.04.01	Aumentos de Capital	700.000	0	-700.000	0	0	0
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.039	0	0	0	3.039
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	0	-26.791	0	0	-26.791
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-91.692	0	-91.692
5.04.08	Ações em tesouraria alienadas para beneficiários de plano de opções	0	0	334	0	0	334
5.04.09	Transação de capital	0	0	2.122	0	0	2.122
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	386.072	0	386.072
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	386.072	0	386.072
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	294.380	-294.380	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	19.304	-19.304	0	0
5.06.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	275.076	-275.076	0	0
5.07	Saldos Finais	2.735.382	9.970	839.301	0	0	3.584.653

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.035.382	4.477	1.020.262	0	0	3.060.121
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.035.382	4.477	1.020.262	0	0	3.060.121
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-22.701	-7.179	-87.627	0	-117.507
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.159	0	0	0	2.159
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-104.990	0	0	0	-104.990
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	80.127	-3.028	0	0	77.099
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-87.627	0	-87.627
5.04.08	Ações em tesouraria alienadas para beneficiários de plano de opções	0	3	0	0	0	3
5.04.09	Transação de Capital	0	0	-4.151	0	0	-4.151
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	368.955	0	368.955
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	368.955	0	368.955
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	281.328	-281.328	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	18.448	-18.448	0	0
5.06.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	262.880	-262.880	0	0
5.07	Saldos Finais	2.035.382	-18.224	1.294.411	0	0	3.311.569

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.038.072	707	900.178	0	0	2.938.957
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.038.072	707	900.178	0	0	2.938.957
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-2.690	3.770	13.365	-33.240	0	-18.795
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-51	0	0	0	0	-51
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.426	0	0	0	1.426
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-18.597	0	0	0	-18.597
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	17.452	16.719	0	0	34.171
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-33.240	0	-33.240
5.04.08	Reclassificação de gastos com emissão de ações	-2.639	2.639	0	0	0	0
5.04.09	Ações em Tesousaria Transferidas	0	850	-752	0	0	98
5.04.10	Transação de capital	0	0	-2.602	0	0	-2.602
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	139.959	0	139.959
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	139.959	0	139.959
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	106.719	-106.719	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	6.998	-6.998	0	0
5.06.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	99.721	-99.721	0	0
5.07	Saldos Finais	2.035.382	4.477	1.020.262	0	0	3.060.121

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	129.698	389.851	270.587
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	82.834	52.748	38.055
7.01.02	Outras Receitas	-40.343	48.629	168.517
7.01.02.01	Outras Receitas	-43.184	1.233	46.863
7.01.02.02	Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento	2.841	47.396	121.654
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	87.322	288.475	65.180
7.01.04	Provisão/Reversão de Créd. Liquidação Duvidosa	-115	-1	-1.165
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-103.573	-272.586	-96.553
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-103.573	-272.586	-96.553
7.03	Valor Adicionado Bruto	26.125	117.265	174.034
7.04	Retenções	-1.302	-827	-722
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.302	-827	-722
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	24.823	116.438	173.312
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	520.244	374.812	118.020
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	435.270	322.476	101.983
7.06.02	Receitas Financeiras	84.974	52.336	16.037
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	545.067	491.250	291.332
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	545.067	491.250	291.332
7.08.01	Pessoal	30.268	27.591	26.538
7.08.01.01	Remuneração Direta	24.888	21.837	21.747
7.08.01.02	Benefícios	4.253	4.591	3.859
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.127	1.163	932
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-21.037	24.132	83.190
7.08.02.01	Federais	-21.151	22.050	82.616
7.08.02.02	Estaduais	11	0	0
7.08.02.03	Municipais	103	2.082	574
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	149.764	70.572	41.645
7.08.03.01	Juros	139.782	48.763	39.916

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.08.03.02	Aluguéis	9.907	21.725	1.602
7.08.03.03	Outras	75	84	127
7.08.03.03.01	Arrendamento Mercantil	16	51	102
7.08.03.03.02	Outros	59	33	25
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	386.072	368.955	139.959
7.08.04.02	Dividendos	91.692	87.627	33.240
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	294.380	281.328	106.719

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	6.150.606	5.159.903	4.212.183
1.01	Ativo Circulante	648.297	775.097	783.354
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	297.733	207.564	453.855
1.01.03	Contas a Receber	112.887	61.190	32.486
1.01.03.01	Clientes	112.887	61.190	32.486
1.01.06	Tributos a Recuperar	25.810	14.252	6.309
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	25.810	14.252	6.309
1.01.07	Despesas Antecipadas	3.046	4.029	1.556
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	208.821	488.062	289.148
1.01.08.03	Outros	208.821	488.062	289.148
1.01.08.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	206.592	485.911	287.718
1.01.08.03.03	Outros	2.229	2.151	1.430
1.02	Ativo Não Circulante	5.502.309	4.384.806	3.428.829
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	454.410	290.646	100.550
1.02.01.04	Contas a Receber	107.316	23.327	44.319
1.02.01.04.01	Clientes	107.316	23.327	44.319
1.02.01.07	Tributos Diferidos	47.871	7.428	16.537
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	47.871	7.428	16.537
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	13.258	12.088	4.691
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	285.965	247.803	35.003
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	43.464	36.909	22.827
1.02.01.10.04	Títulos e Valores Mobiliários	226.773	203.130	2.991
1.02.01.10.05	Instrumentos Financeiros Derivativos	1.270	0	3.243
1.02.01.10.06	Outros	14.458	7.764	5.942
1.02.02	Investimentos	5.026.805	4.086.369	3.320.806
1.02.02.01	Participações Societárias	148.084	313.663	326.336
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	148.084	313.663	326.336
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	4.878.721	3.772.706	2.994.470

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1.02.03	Imobilizado	15.416	4.927	4.981
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	15.416	4.927	4.981
1.02.04	Intangível	5.678	2.864	2.492
1.02.04.01	Intangíveis	5.678	2.864	2.492
1.02.04.01.02	Intangíveis	5.678	2.864	2.492

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	6.150.606	5.159.903	4.212.183
2.01	Passivo Circulante	479.729	511.425	330.525
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	13.714	9.138	5.572
2.01.01.01	Obrigações Sociais	2.458	1.992	947
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	11.256	7.146	4.625
2.01.02	Fornecedores	43.365	44.604	15.269
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	43.365	44.604	15.269
2.01.03	Obrigações Fiscais	19.222	15.457	8.541
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	18.159	14.364	8.218
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	4.604	6.192	3.505
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Fiscais Federais	13.555	8.172	4.713
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	1.063	1.093	323
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	181.379	214.610	203.229
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	10.664	9.797	9.332
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	10.664	9.797	9.332
2.01.04.02	Debêntures	170.715	204.813	193.897
2.01.05	Outras Obrigações	222.049	227.616	97.914
2.01.05.02	Outros	222.049	227.616	97.914
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	91.692	87.627	33.240
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de terrenos	8.813	46.383	16.630
2.01.05.02.05	Permutas	61.994	70.290	45.688
2.01.05.02.06	Impostos Diferidos	5.806	2.494	1.423
2.01.05.02.07	Instrumentos financeiros derivativos	39.135	0	0
2.01.05.02.08	Arrendamento	614	219	192
2.01.05.02.09	Outros	8.208	19.417	741
2.01.05.02.10	Adiantamentos de clientes	5.787	1.186	0
2.02	Passivo Não Circulante	2.007.039	1.307.736	801.697
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.592.705	1.053.095	597.434

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	18.118	26.748	38.064
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	18.118	26.748	38.064
2.02.01.02	Debêntures	1.574.587	1.026.347	559.370
2.02.02	Outras Obrigações	305.218	176.813	141.009
2.02.02.02	Outros	305.218	176.813	141.009
2.02.02.02.03	Contas a pagar por aquisição de terrenos	13.000	3.034	45.725
2.02.02.02.04	Permutas	134.712	160.300	84.848
2.02.02.02.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais e Cíveis	2.345	1.991	1.725
2.02.02.02.06	Instrumentos financeiros derivativos	6.906	3.620	0
2.02.02.02.07	Arrendamento	101.101	4.244	4.182
2.02.02.02.08	Outros	4.313	3.624	4.529
2.02.02.02.09	Adiantamentos de clientes	42.841	0	0
2.02.03	Tributos Diferidos	109.116	77.828	63.254
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	109.116	77.828	63.254
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	3.663.838	3.340.742	3.079.961
2.03.01	Capital Social Realizado	2.735.382	2.035.382	2.035.382
2.03.02	Reservas de Capital	9.970	6.931	4.772
2.03.02.04	Opções Outorgadas	9.970	6.931	4.772
2.03.04	Reservas de Lucros	839.301	1.269.256	1.019.967
2.03.04.01	Reserva Legal	71.935	52.631	34.183
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	818.918	1.241.780	986.079
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-51.552	-25.155	-295
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	79.185	29.173	19.840

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	217.230	149.367	141.537
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-3.041	-2.166	-1.699
3.03	Resultado Bruto	214.189	147.201	139.838
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	284.023	266.500	110.911
3.04.01	Despesas com Vendas	-12.573	-10.833	-10.296
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-38.416	-25.039	-21.796
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	444.414	418.180	201.605
3.04.04.01	Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento	339.130	291.271	151.274
3.04.04.02	Outras Receitas Operacionais	105.284	126.909	50.331
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-122.296	-118.643	-57.730
3.04.05.02	Outras Despesas Operacionais	-122.296	-118.643	-57.730
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	12.894	2.835	-872
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	498.212	413.701	250.749
3.06	Resultado Financeiro	-100.736	6.608	-15.056
3.06.01	Receitas Financeiras	88.866	54.478	15.329
3.06.02	Despesas Financeiras	-189.602	-47.870	-30.385
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	397.476	420.309	235.693
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	3.224	-37.073	-93.121
3.08.01	Corrente	-22.014	-20.183	-11.493
3.08.02	Diferido	25.238	-16.890	-81.628
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	400.700	383.236	142.572
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	400.700	383.236	142.572
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	386.072	368.955	139.959
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	14.628	14.281	2.613
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	3,83605	3,62339	1,37647
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.99.02.01	ON	3,83126	3,61228	1,37244

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	400.700	383.236	142.572
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	400.700	383.236	142.572
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	386.072	368.955	139.959
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	14.628	14.281	2.613

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	128.772	124.864	133.476
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	178.347	113.178	123.886
6.01.01.01	Lucro do Período	400.700	383.236	142.572
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.647	832	728
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-12.894	-2.835	872
6.01.01.04	Resultado Financeiro	129.294	6.783	15.056
6.01.01.05	Impostos Diferidos	-21.522	26.425	79.300
6.01.01.06	Opções de Ações	3.039	2.159	1.426
6.01.01.07	Amortização de Despesas Antecipadas	3.619	5.175	1.398
6.01.01.08	Provisão para Risco de Crédito	1.134	-179	1.805
6.01.01.10	Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento	-354.021	-299.194	-148.927
6.01.01.12	Resultado da venda de controlada / ativos	27.351	-9.224	29.656
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-27.253	29.363	20.290
6.01.02.01	(Aumento) Redução de Contas a Receber	-7.558	-6.619	-10.425
6.01.02.02	(Aumento) Redução de Impostos a Recuperar	-18.113	-6.871	1.068
6.01.02.03	(Aumento) Redução de Despesas Antecipadas	-3.806	-16.258	-1.113
6.01.02.04	(Aumento) Redução de Outros Ativos	-6.772	-2.543	4.612
6.01.02.05	Aumento (Redução) de Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.576	3.566	1.403
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Obrigações Fiscais	13.700	11.466	12.355
6.01.02.07	Aumento (Redução) de Outros Passivos	-8.041	18.590	-7.939
6.01.02.13	Aumento (Redução) de Fornecedores	-1.239	28.032	20.329
6.01.03	Outros	-22.322	-17.677	-10.700
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-22.322	-17.677	-10.700
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-241.969	-707.725	-52.549
6.02.01	Aumento/Aquisição de Investimentos	-10.952	-5.259	-11.685
6.02.02	Aquisições de Propriedades Para Investimento	-857.072	-637.669	-147.271
6.02.04	Aumento em Títulos e Valores Mobiliários	-987.496	-1.299.951	-317.294
6.02.05	Redução em Títulos e Valores Mobiliários	1.303.901	940.729	333.904

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.02.08	Outros	-10.504	-855	-942
6.02.09	Recebimento pela venda de participação em propriedades para investimento	312.394	283.077	90.739
6.02.10	Dividendos recebidos de investidas	7.760	12.203	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	203.366	336.570	-134.460
6.03.01	Captações de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	690.604	686.960	0
6.03.02	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-239.446	-241.892	-87.643
6.03.03	Pagamentos de Juros	-139.714	-37.773	-39.883
6.03.05	Gastos com Emissão de Ações	0	0	-77
6.03.08	Aporte de (Distribuição a) Acionistas não Controladores	41.842	-9.099	-641
6.03.09	Pagamento de Dividendos	-87.627	-33.240	-21.423
6.03.11	(Pagamento) Recebimento de Derivativo	-30.887	0	0
6.03.12	Pagamento de Arrendamento	-613	-498	-465
6.03.13	Aquisição de ações em tesouraria	-26.791	-104.990	-18.597
6.03.14	Alienação de ações em tesouraria	0	77.099	34.171
6.03.15	Recebimento pelo exercício de opção de ações	334	3	98
6.03.16	Transação de capital	-4.336	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	90.169	-246.291	-53.533
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	207.564	453.855	507.388
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	297.733	207.564	453.855

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.035.382	6.931	1.269.256	0	0	3.311.569	29.173	3.340.742
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.035.382	6.931	1.269.256	0	0	3.311.569	29.173	3.340.742
5.04	Transações de Capital com os Sócios	700.000	3.039	-724.335	-91.692	0	-112.988	35.384	-77.604
5.04.01	Aumentos de Capital	700.000	0	-700.000	0	0	0	0	0
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.039	0	0	0	3.039	0	3.039
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	0	-26.791	0	0	-26.791	0	-26.791
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-91.692	0	-91.692	0	-91.692
5.04.08	Ações em tesouraria alienadas para beneficiários de plano de opções	0	0	334	0	0	334	0	334
5.04.09	Transação de capital	0	0	2.122	0	0	2.122	-6.458	-4.336
5.04.10	Aportes de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	41.842	41.842
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	386.072	0	386.072	14.628	400.700
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	386.072	0	386.072	14.628	400.700
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	294.380	-294.380	0	0	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	19.304	-19.304	0	0	0	0
5.06.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	275.076	-275.076	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.735.382	9.970	839.301	0	0	3.584.653	79.185	3.663.838

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.035.382	4.477	1.020.262	0	0	3.060.121	19.840	3.079.961
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.035.382	4.477	1.020.262	0	0	3.060.121	19.840	3.079.961
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-22.701	-7.179	-87.627	0	-117.507	-4.948	-122.455
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.159	0	0	0	2.159	0	2.159
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-104.990	0	0	0	-104.990	0	-104.990
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	80.127	-3.028	0	0	77.099	0	77.099
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-87.627	0	-87.627	0	-87.627
5.04.08	Ações em tesouraria alienadas para beneficiários de plano de opções	0	3	0	0	0	3	0	3
5.04.09	Transação de capital	0	0	-4.151	0	0	-4.151	4.151	0
5.04.10	Distribuições a acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-9.099	-9.099
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	368.955	0	368.955	14.281	383.236
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	368.955	0	368.955	14.281	383.236
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	281.328	-281.328	0	0	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	18.448	-18.448	0	0	0	0
5.06.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	262.880	-262.880	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.035.382	-18.224	1.294.411	0	0	3.311.569	29.173	3.340.742

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.038.072	707	900.178	0	0	2.938.957	15.266	2.954.223
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.038.072	707	900.178	0	0	2.938.957	15.266	2.954.223
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-2.690	3.770	13.365	-33.240	0	-18.795	1.961	-16.834
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-51	0	0	0	0	-51	0	-51
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.426	0	0	0	1.426	0	1.426
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-18.597	0	0	0	-18.597	0	-18.597
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	17.452	16.719	0	0	34.171	0	34.171
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-33.240	0	-33.240	0	-33.240
5.04.08	Reclassificação de gastos com emissão de ações	-2.639	2.639	0	0	0	0	0	0
5.04.09	Ações em Tesouraria Transferidas	0	850	-752	0	0	98	0	98
5.04.10	Transação de capital	0	0	-2.602	0	0	-2.602	2.602	0
5.04.11	Distribuições a acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-641	-641
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	139.959	0	139.959	2.613	142.572
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	139.959	0	139.959	2.613	142.572
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	106.719	-106.719	0	0	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	6.998	-6.998	0	0	0	0
5.06.05	Reserva de Retenção de Lucro	0	0	99.721	-99.721	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.035.382	4.477	1.020.262	0	0	3.060.121	19.840	3.079.961

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	1.491.037	1.054.962	488.418
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	230.721	158.556	149.141
7.01.02	Outras Receitas	352.311	321.008	199.298
7.01.02.01	Outras Receitas	-1.710	21.814	50.371
7.01.02.02	Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento	354.021	299.194	148.927
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	909.139	575.219	141.784
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	-1.134	179	-1.805
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-754.091	-519.960	-150.654
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-754.091	-519.960	-150.654
7.03	Valor Adicionado Bruto	736.946	535.002	337.764
7.04	Retenções	-1.647	-832	-728
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.647	-832	-728
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	735.299	534.170	337.036
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	105.867	59.699	15.164
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	12.894	2.835	-872
7.06.02	Receitas Financeiras	92.973	56.864	16.036
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	841.166	593.869	352.200
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	841.166	593.869	352.200
7.08.01	Pessoal	63.007	36.685	35.166
7.08.01.01	Remuneração Direta	49.837	28.682	28.579
7.08.01.02	Benefícios	10.468	6.379	5.257
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.702	1.624	1.330
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	56.100	76.119	106.144
7.08.02.01	Federais	52.582	73.806	105.283
7.08.02.02	Estaduais	16	0	0
7.08.02.03	Municipais	3.502	2.313	861
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	321.359	97.829	68.318
7.08.03.01	Juros	260.311	65.268	60.771

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.08.03.02	Aluguéis	60.745	32.430	7.296
7.08.03.03	Outras	303	131	251
7.08.03.03.01	Arrendamento Mercantil	0	0	120
7.08.03.03.02	Outros	303	131	131
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	400.700	383.236	142.572
7.08.04.02	Dividendos	91.692	87.627	33.240
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	294.380	281.328	106.719
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	14.628	14.281	2.613

Relatório da Administração

Log Fortaleza III | CE

2022

Log Belém | PA



7 Belo Horizonte, 8 de fevereiro de 2023

A Log Commercial Properties e Participações S.A. (“Companhia” ou “Log”) (“B3:LOGG3”), uma das maiores desenvolvedoras e locadoras de galpões logísticos classe A do Brasil, anuncia seus resultados do quarto trimestre de 2022. As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia são apresentadas em milhares de reais (R\$mil), de acordo com o padrão contábil internacional – *IFRS (International Financial Reporting Standards)* e conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil.



[Acesse a Central de Resultados](#)





7 Mensagem da Administração

2022 foi um ano importante para a história da Log. Registramos novamente um bom desempenho em nossos principais indicadores operacionais. Além disso, no período, tivemos recorde de entrega de empreendimentos, expandindo nossa atuação em todas as regiões do país.

A diversificação geográfica é motivo de muito orgulho para a companhia, pois certamente é uma das razões que nos ajudaram a nos tornar uma das maiores desenvolvedoras e locadoras de galpões logísticos classe A do Brasil. Atualmente, operamos em 17 estados, mais Distrito Federal, e 38 cidades diferentes.

Fato que corrobora essa afirmação é o de que em 2022, a Log entregou 415 mil m² de ABL (Área Bruta Locável) em grandes centros de consumo pelo país.

Ao longo de nossos quase 15 anos de história, entregamos empreendimentos de grande aceitação no mercado que atendem à demanda robusta dos clientes por galpões logísticos de alta qualidade, com infraestrutura mais adequada às suas operações.

Por representar a solução especializada em galpões classe A no Brasil, sendo o único player com atuação nacional, em 2022 a Log ampliou sua vasta carteira de clientes. Além de atender clientes com atividades diretamente ligadas ao e-commerce, a companhia expandiu sua atuação em vários segmentos, como alimentos e bebidas, farmacêutico, entre outros.

Também focamos nossos esforços em absorver operações de empresas que antes estavam em galpões de baixa qualidade e infraestrutura. A estratégia, chamada de *flight to quality*, é uma das principais alavancas de crescimento e inovação da Log nos próximos anos.

No entanto, ainda existe um potencial de crescimento enorme a ser atingido e um longo caminho a ser percorrido para que a Log continue, ainda mais, movimentando o Brasil e viabilizando novos negócios. Para 2023, mesmo com o cenário do país exigindo cautela, seguiremos focados no desenvolvimento de nossos projetos, gerando empregos e oportunidades econômicas para as comunidades onde estamos inseridos.

Para que possamos enfrentar os desafios e manter nosso ciclo de crescimento, bem como a solidez financeira da companhia, vamos continuar avaliando oportunidades de expansão de nossos negócios, sem deixar de lado a sustentabilidade de nossas operações.

Dentre os projetos relevantes que estão sendo desenvolvidos em 2023 e que se tornarão importantes ativos da companhia, temos 8 obras em andamento em regiões metropolitanas de crescente demanda. Trata-se de novos empreendimentos com grande geração de valor, que demonstram a resiliência do nosso modelo de negócios.



Divulgação
de Resultados
4122

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



4

LOG PROPERTIES

Locação ↗

Gestão de Ativos ↗



Divulgação
do Resultados
4122

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



5

7 Locação para a melhor base de clientes de logística do país, cada vez mais diversificada geograficamente e atendendo aos principais setores da economia

A Log vem conquistando ao longo de sua trajetória uma vasta e diversa carteira de clientes, tornando a companhia uma das maiores locadoras de galpões logísticos classe A do país.

Dentre os fatores que contribuem para o nosso sucesso está a diversificação geográfica de nossos ativos, presentes nos principais centros de consumo do Brasil, atendendo as necessidades de expansão das operações de nossos clientes.

Um atendimento exclusivo à essa base de clientes reforça a assertividade do nosso modelo de negócios. Em 2022 acumulamos 457 mil m² de absorção bruta sendo mais de 170 mil m² para novos importantes clientes de variados segmentos como alimentos e bebidas, farmacêutico, atacadista, entre outros.

A equipe comercial interna foi responsável por grande parte do altíssimo índice de renovação contratual anual (92%), o que demonstra a ótima qualidade do relacionamento que temos com nossos clientes.

Temos uma grande capacidade de atender os mais diversos setores da economia dada a qualidade e flexibilidade de nossos galpões. São mais de 250 contratos ativos, junto a mais de 200 clientes de setores como farmacêutico, alimentos e bebidas, varejo, e-commerce e logística, que apresentaram importante crescimento ao longo do ano de 2022.

457 mil m²

de absorção bruta, sendo 132mil m² de pré-locações de ativos em desenvolvimento.

2ª maior da história

20
22

PRINCIPAIS SETORES

- ↗ 19,2% farmacêutico
- ↗ 15,7% alimentos e bebidas
- ↗ 15,2% e-commerce
- ↗ 9,1% logística

2,58%

vacância estabilizada

+170 mil m²

locados para novos grandes clientes

+250

contratos ativos

92%

índice de renovação contratual em 2022



Divulgação
do Resultado
4T22

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

↑

↓

6

RECEITA DE LOCAÇÃO

765%

Crescimento 4T22 vs 4T21

Adicionalmente ao volume de novas entregas e locações durante o ano de 2022, obtivemos um **lease spread de 2% acima da inflação** nos reajustes contratuais do portfólio existente, reflexo da alta demanda por ativos de qualidade como os da LOG, em regiões estratégicas, próximas aos grandes centros de consumo em todo território brasileiro.

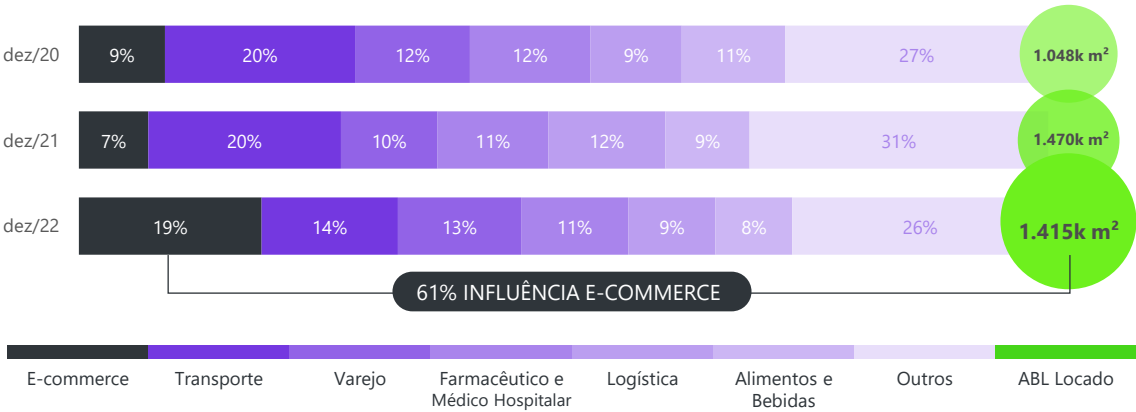
BASE DE CLIENTES

+200
clientes

Solução *one-stop-shop* para clientes em diversos setores



CLIENTES POR SETOR





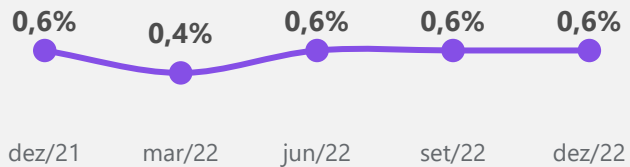
VACÂNCIA GALPÕES % Log

	dez/21	set/22	dez/22
Estabilizada 12 meses	3,1%	1,7%	2,6%
Vacância dos galpões	5,5%	4,2%	3,3%
Vacância Brasil¹	11%	11%	-

¹Fonte: Colliers

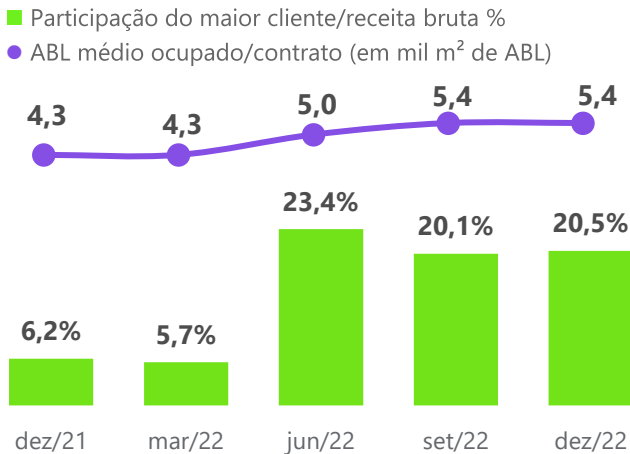
Ao final de dezembro de 2022 apresentamos uma vacância estabilizada de 2,58% que reflete a qualidade de nossos ativos e de nossa equipe comercial.

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA ACUMULADA Últimos 12 meses



A inadimplência líquida da companhia segue em patamares mínimos, demonstrando a excelente qualidade do nosso portfólio de clientes.

CONCENTRAÇÃO DE CLIENTES



Mantivemos o baixo risco de carteira, resultando em um ABL médio por contrato de 5,4 mil m². As várias operações com nosso maior cliente, Amazon, representam 20,5% da receita bruta e 11,4% do ABL. A diluição da concentração de clientes ocorrerá naturalmente à medida que entregarmos novos projetos.

A Americanas S/A possui um contrato de locação em vigor até maio/27 que representa 3,4% do total da receita da companhia. Até o momento não há valores a título de aluguel em atraso pela Americanas.



Divulgação
do Resultado
4122

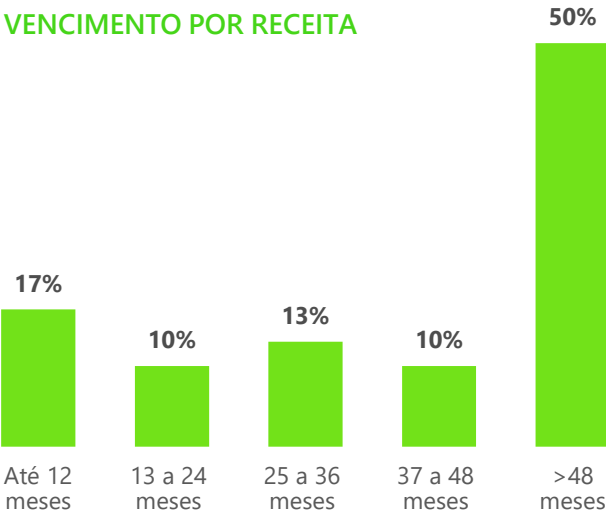
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS VIGENTES

VENCIMENTO POR ABL m²

228k 120k 181k 134k 554k

VENCIMENTO POR RECEITA



8,6 anos

Prazo médio de
duração dos contratos





Divulgação
do Resultado
4122

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



9

7 Gestão de Ativos com foco na excelência da experiência do cliente

Para oferecer e obter ainda mais eficiência, a Log vem promovendo a administração de seus ativos com foco na excelência da experiência de seus clientes. Com estrutura própria, equipe dedicada e grande atenção para a segurança, inovação e sustentabilidade, a Log Adm é responsável pela gestão de 1,2MM m² de nossos galpões, proporcionando o suporte necessário para os clientes em suas operações.

A Log Adm aplica as melhores práticas do mercado em gestão, manutenção e consumo de água e energia, com o objetivo de aliar economia, qualidade operacional e de processos, além de respeito ao meio ambiente. Todos os nossos empreendimentos são abastecidos com fontes de energia limpas e renováveis.

A condição proprietária dos ativos nos permite um melhor acompanhamento das atividades dos clientes, propiciando maiores oportunidades comerciais além de inúmeros benefícios, como cuidados com a conservação dos empreendimentos e atenção exclusiva às melhores soluções de melhorias e manutenção, através de comunicação direta com os clientes.

NPS

Zona de Qualidade

20
22

+1,2MM m²
administrados

100%

dos empreendimentos
abastecidos com fontes de
energia limpas e renováveis

↘24%

redução do custo através
de contratos no mercado
livre de energia

19km

manutenções em
placas de coberturas
(melhoria da iluminação natural)

+20mil

instalações de
luminárias de **LED**
(maior eficiência energética)



Retrofit





Divulgação
de Resultados
4122

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



10

LOG DESENVOLVEDORA

Drivers de Crescimento ↗

Desenvolvimento Imobiliário ↗

Construção ↗

Vendas de Ativos ↗



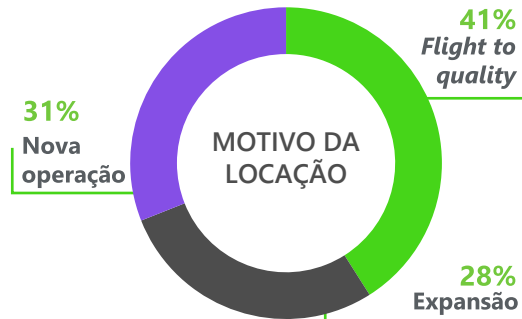
7 Drivers de Crescimento

FLIGHT TO QUALITY reflete a busca do cliente por empreendimentos de qualidade visando eficiência operacional

O segmento de **condomínios logísticos de alta qualidade, chamados de classe A, vem se destacando no Brasil**. Este bom desempenho reflete o aumento do número de empresas que decidem migrar sua logística para esses condomínios em busca de maior eficiência, seja operacional, seja financeira. Esse movimento, conhecido como **Flight to Quality**, tem sido fundamental também para a expansão da Log, representando aproximadamente 40% das novas locações. Entendemos que mesmo antes do início de nossas operações nas localidades que estamos nos instalando, cada vez mais as empresas terão interesse em avaliar aspectos da operação tais quais segurança, eficiência energética, de armazenamento e ocupação, manutenção, humanização do ambiente de trabalho, o que certamente continuará gerando diversas oportunidades de novos contratos.

E-COMMERCE manterá crescimento sustentável ao longo dos próximos anos

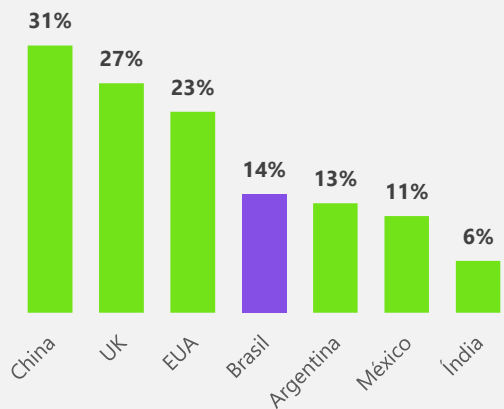
A exigência por níveis de serviço cada vez mais rápidos impulsiona o modelo de negócio logístico das companhias. **A Log continua capturando a demanda crescente em diferentes regiões do Brasil**, também fora da região sudeste, onde a oferta de infraestrutura logística de qualidade é baixa. Nesse sentido, quando instalamos um novo centro logístico de alto padrão, naturalmente conseguimos atrair clientes dos mais variados setores que buscam operações logísticas, mais modernas, ágeis e eficientes. **O e-commerce continuará crescendo no Brasil**, seguindo as tendências de oportunidade no mercado quando comparamos com países de dimensões semelhantes e mediante a mudança de hábito de consumo da população.



Data-base: novos contratos fechados em 2022

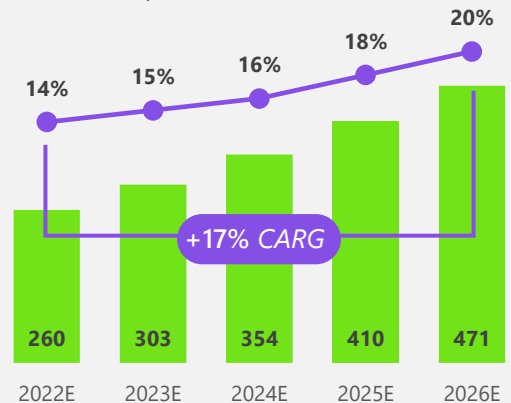
PENETRAÇÃO DO E-COMMERCE EM 2022

Percentual e-commerce/produtos de varejo vendidos



ESTIMATIVA DE CRESCIMENTO DO E-COMMERCE NO BRASIL

■ Market size | R\$bi ● Penetração



Fonte: Morgan Stanley Research | Global eCommerce: Industry Model Update: Mixed Signals for 2023 (13 de dezembro de 2022)



Divulgação
do Resultado
4122

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



12

7 Desenvolvimento Imobiliário com conhecimento único para criação de projetos *State-of-the-Art*

Ao longo dos anos, a Log se especializou no estudo do mercado e mapeamento das regiões de atuação por todo o Brasil. Com um amplo conhecimento de normas, métodos e procedimentos, a companhia busca desenvolver projetos de forma ágil, modernos e inovadores, e que atendam às necessidades e as expectativas de seus clientes.

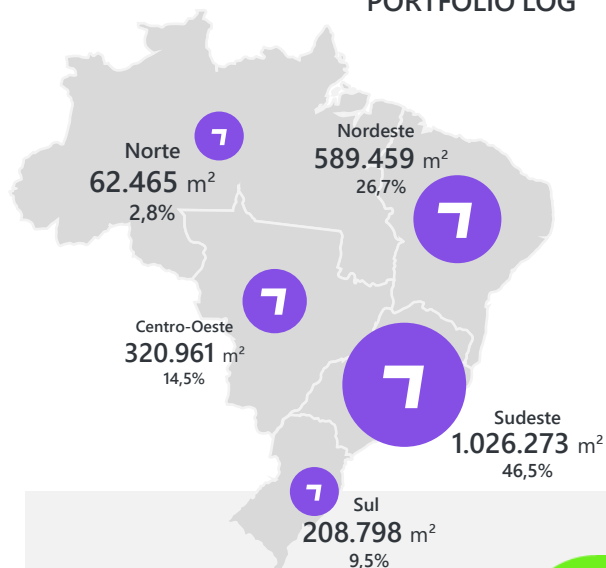
Neste processo, a companhia leva em consideração diversas práticas sustentáveis, que vão desde a definição do terreno para construção do empreendimento, passando pelas licenças ambientais até as aprovações juntos aos órgãos reguladores.

Em 2022 adicionamos 4 novos terrenos ao nosso *landbank* que somam aproximadamente 325 mil m² de ABL. Nesse período também aprovamos 500 mil m² de ABL em projetos que, em grande parte, já foram iniciados.

A assertividade da equipe de desenvolvimento imobiliário na escolha dos terrenos, bem como na definição dos projetos está refletida na alta atratividade e liquidez de nossos galpões, seja para locação, seja para venda.

A Log é a única companhia provendo soluções de infraestrutura logística em todo o território brasileiro.

PORTFÓLIO LOG



63%

da população brasileira vive perto de um LOG

IBGE 2021 – Raio 100 km

20
22

57%

do PIB brasileiro flui próximo de um LOG

IBGE 2021 – Raio 100 km

20mil

pessoas empregadas nos empreendimentos da LOG

500mil m² de ABL
de projetos aprovados em 2022

325mil m² de ABL
de novos terrenos adicionados ao *landbank* em 2022

92%

do *landbank* "Todos por 1.5" adquirido



Divulgação
do Resultado
4122

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



13

7 Construção com eficiência e histórico de desenvolvimento YoC - *yield on cost* - relevantes

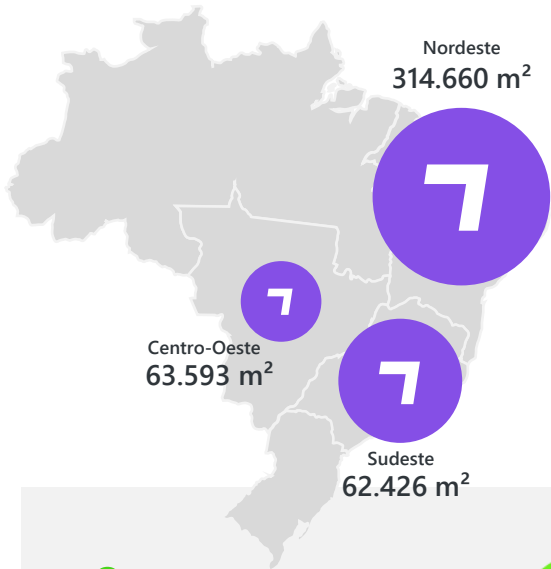
Todas as obras Log se destacam pela segurança, qualidade, eficiência, tecnologia e sustentabilidade. A padronização do processo de construção otimiza tempo e custos, e também busca atender as necessidades dos clientes, possibilitando a Log ter uma posição de destaque no mercado de ativos logísticos *greenfield* de alto padrão no Brasil, acelerando retornos financeiros e gerando valor a todas as partes interessadas.

Em 2022 a companhia atingiu um recorde de entregas de ativos totalizando 415 mil m² de ABL. No acumulado do ano, produzimos cerca de 320 mil m² de ABL, em um ritmo de produção conforme esperado.

Atualmente estamos com 8 projetos em construção, em 6 estados distintos, totalizando mais de 440 mil m² de ABL, sempre mantendo o foco na qualidade e no prazo de execução, já reconhecidos por nossos clientes.

HISTÓRICO LOG

<i>em m² de ABL (100%)</i>	Dez/21	Set/22	Dez/22
(+) Entregue	1.203.361	1.617.872	1.618.070
(-) Vendido	166.536	317.391	323.946
(+) Em construção	448.276	419.389	440.679
(+) <i>Landbank</i>	1.096.875	789.870	802.572
(=) Total	2.581.976	2.509.741	2.537.374



8

projetos em construção

20
22

+415mil m²
de ABL entregues em 2022

+322mil m²
de ABL produzidos em 2022

2 BTS *built to suit*
entregues para
relevantes players

+1,9mil
colaboradores atuando
nos canteiros de obras

[Clique aqui](#) e veja a
evolução das obras



Divulgação
do Resultados
4122

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



14

7 Vendas de ativos gerando valor através de um portfólio de reciclagem atrativo e com liquidez

Esta já comprovada estratégia de reciclagem de ativos, é e continuará sendo a principal fonte de recursos para o crescimento da companhia bem como a maior forma de geração de valor para seus acionistas. A liquidez e atratividade de nossos ativos está refletida na constante demanda do mercado institucional e interesse dos investidores.

R\$929mi

geração de caixa com a venda dos ativos

PRECIFICAÇÃO ASSERTIVA

≈ 3,4%

valor da venda acima do NAV

300 mil m²

ABL vendidos

MARGEM BRUTA MÉDIA

40%

spread de desenvolvimento

2019

3 ativos



Log Goiânia- GO

2020

2 ativos



Log Gaioli - SP

2021

1 ativo



BTS Extrema - MG

2022

2 ativos



PIB Meli - MG

...

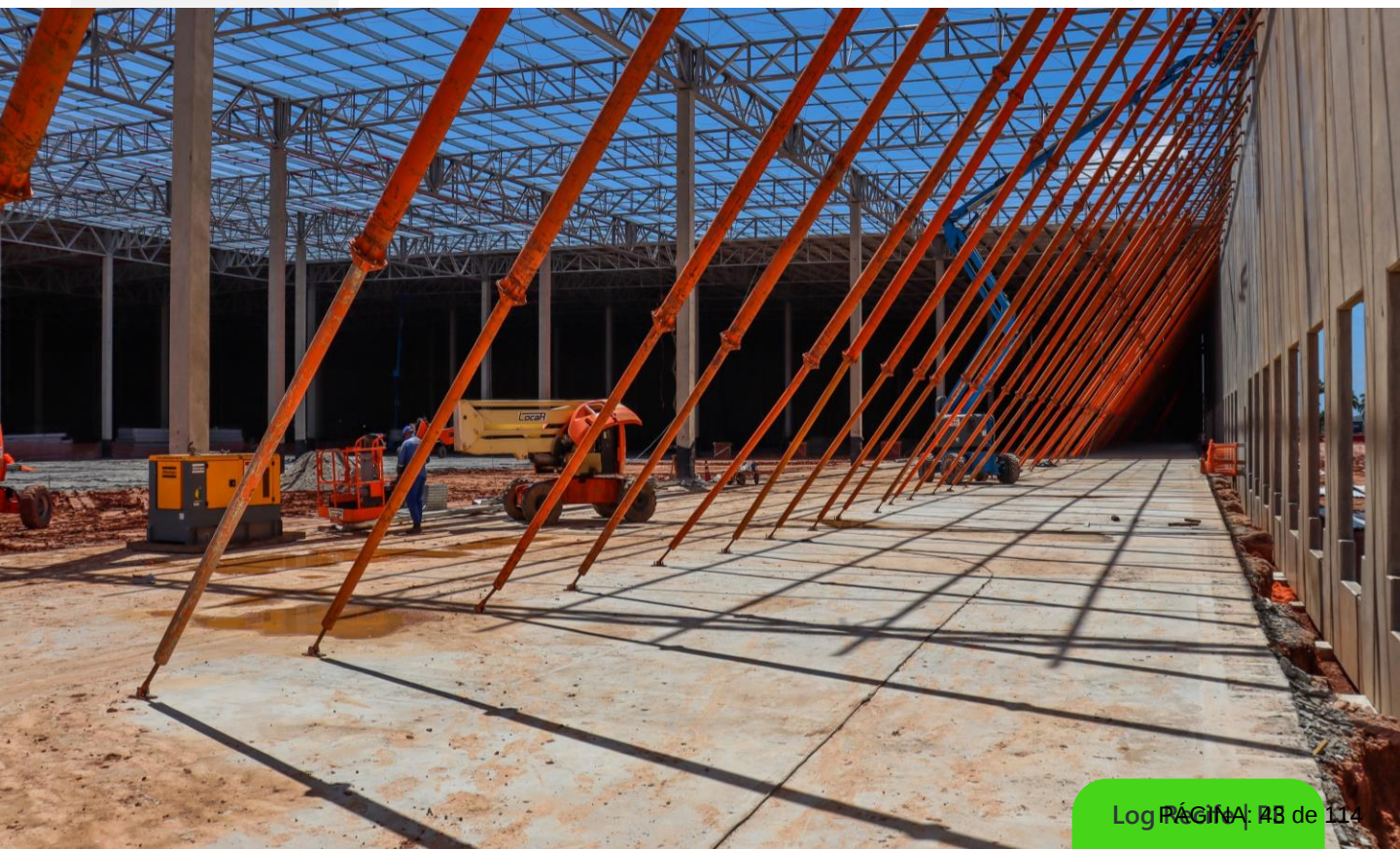
PIPELINE DE RECICLAGEM



FINANCEIRO

Estrutura de Capital ↗

Desempenho Financeiro ↗



7 Estrutura de Capital apresenta sólida posição de liquidez com alongamento da dívida e crescimento orgânico

A geração de caixa crescente das atividades de locação, somada ao recebimento das vendas dos ativos durante o ano, permite que a Log tenha recursos suficientes para seguir com os investimentos previstos no *capex* para nosso crescimento, mantendo a estabilidade do balanço.

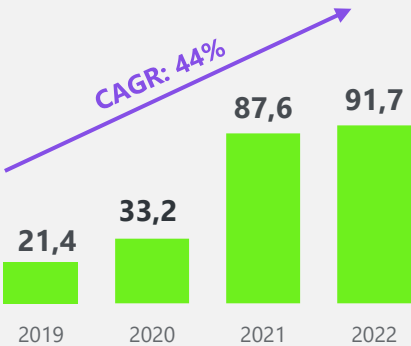
O *Ebitda* para atividade de locação foi de R\$ 46,0 milhões no trimestre, e no acumulado do ano R\$ 166,6 milhões, 50,2% e 39,2%, respectivamente, maior do que no ano anterior. Já a venda dos ativos Log Betim II, Parque Torino e Plaza Top Life proporcionou um incremento de R\$ 302,1 milhões no caixa desse ano. A dívida líquida permanece estável em cerca de R\$ 890 milhões (considerando os recebíveis das vendas de ativos), com custo efetivo de CDI+1,8% mediante empréstimos obtidos sem a necessidade de garantias, o que reflete o ótimo risco de crédito da companhia perante as principais agências de rating e instituições financeiras do país.

Olhando para frente, vamos continuar avaliando oportunidades de otimizar nosso perfil da dívida, monitorando o cenário de taxas de juros e iremos manter a venda de ativos como a principal estratégia de geração de valor e de *funding* de nossas operações. São esperadas vendas ainda mais relevantes para o ano de 2023 já sendo tratadas como recorrentes dado o histórico e performance que a companhia apresentou nas operações efetuadas nos últimos 3 anos, aproximadamente R\$1 bilhão, com margens de 40% para o desenvolvimento.

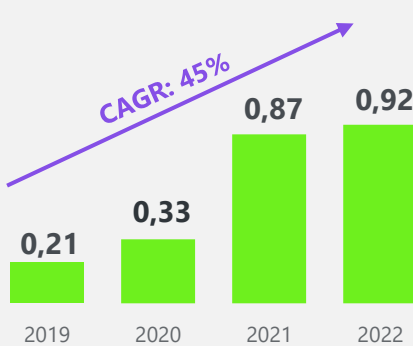
A alocação do capital levantado pela companhia continuará sendo vinculada ao investimento em oportunidades de crescimento orgânico de nossos negócios.

O Conselho de Administração aprovou o pagamento de dividendos no montante de R\$ 0,917767 por ação a ser realizado no dia 23 de fevereiro de 2023.

DIVIDENDOS em R\$ MM



DIVIDENDOS POR AÇÃO em R\$





7 Desempenho Financeiro representa o melhor resultado anual da história da Companhia

RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida de locações apresentou crescimento significativo de 44,4% em 2022 e 65,3% no 4T22, em comparação com os mesmos períodos dos anos anteriores, em função de: i) novas entregas de ativos, ii) novas locações e iii) reajustes contratuais 2% acima da inflação YoY, no portfólio existente.

RECEITA LÍQUIDA em R\$ mil	4T22	4T21	Var. %	12M22	12M21	Var. %
Locações	64.449	38.978	65,3%	219.207	151.824	44,4%
(-) Impostos	(3.346)	(2.310)	44,8%	(11.664)	(8.493)	37,3%
Outras receitas	2.105	2.154	-2,3%	11.515	6.732	71,0%
(-) Impostos	(256)	(171)	49,7%	(1.827)	(696)	162,5%
Total	62.949	38.651	62,9%	217.230	149.367	45,4%

RECEITA BRUTA em R\$ mil	4T22	4T21	Var. %	12M22	12M21	Var. %
Receita de locações	62.394	37.632	65,8%	208.172	148.430	40,2%
Linearização de receita	1.817	1.346	35,0%	5.897	4.225	39,6%
Total	64.211	38.978	64,7%	214.069	152.655	40,2%

DEPRECIAÇÃO E CUSTO

Os efeitos das eventuais alterações da valorização dos imóveis são refletidos na conta “variação do valor justo de propriedades para investimento”, atendendo aos pronunciamentos contábeis correntes. O cálculo da depreciação é feito e registrado de acordo com a expectativa de vida útil dos bens. Na DRE, a depreciação existente refere-se à estrutura física/administrativa da Companhia, como mobiliário, equipamentos e outros.



CUSTO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

em R\$ mil	4T22	4T21	Var. %	12M22	12M21	Var. %
Receita líquida da admin. condomínios	1.850	1.160	59,5%	6.254	4.449	40,6%
Custo de prestação de serviços	(815)	(621)	31,2%	(3.041)	(2.166)	40,4%
Total	1.035	539	92,0%	3.213	2.283	40,7%
Margem Log ADM	55.9%	46.5%	9.5 p.p.	51.4%	51.3%	0.1 p.p.

DESPESAS / RECEITAS OPERACIONAIS

em R\$ mil	4T22	4T21	Var. %	12M22	12M21	Var. %
Despesas comerciais	(2.726)	(2.074)	31,5%	(9.339)	(8.934)	4,5%
Despesas de vacância	(796)	(492)	61,8%	(3.234)	(1.899)	70,3%
Despesas gerais e administrativas	(11.043)	(6.039)	82,9%	(38.416)	(25.039)	53,4%
Outras receitas/despesas, líquidas	(13.215)	(2.140)	517,5%	(17.012)	8.266	-305,8%
Total	(27.780)	(10.744)	158,6%	(68.001)	(27.606)	146,3%

Evidenciando ganho de escala e eficiência do time comercial, as despesas comerciais e de vacância no período cresceram em níveis inferiores aos das receitas.

A evolução das despesas gerais e administrativas tanto no quarto trimestre quanto no ano, refere-se majoritariamente a investimentos com a implantação da agenda de sustentabilidade, iniciativas digitais e readequação da estrutura de pessoal tendo em vista o novo patamar de operação da companhia.

Outras receitas, tanto no quarto trimestre quanto no ano, referem-se substancialmente a venda dos ativos Parque Torino-MG, Log Betim II-MG e Plaza Top Life-ES, sendo esse último ativo em linha com a estratégia de desinvestimento de ativos *non-core*.



RESULTADO FINANCEIRO

em R\$ mil	4T22	4T21	Var. %	12M22	12M21	Var. %
Despesas financeiras	(79.811)	(22.561)	253,8%	(189.602)	(47.870)	296,1%
Juros	(51.497)	(20.243)	154,4%	(152.786)	(45.552)	235,4%
Equity Swap	(28.314)	(2.318)	1.121,5%	(36.816)	(2.318)	1.488,3%
Receitas financeiras	24.960	24.654	1,2%	88.866	54.478	63,1%
Total	(54.851)	2.093	-2.720,7%	(100.736)	6.608	-1.624,5%

As despesas e receitas financeiras da Companhia foram impactadas pelo aumento do CDI no período. No âmbito do Programa de Recompra de ações da Companhia, houve no acumulado do ano uma oscilação do ativo LOGG3 impactando negativamente a despesa financeira através de um operação de *equity swap* no montante de aproximadamente R\$ 36 milhões.

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

em R\$ mil	4T22	4T21	Var. %	12M22	12M21	Var. %
Correntes	(5.158)	(5.923)	-12,9%	(22.014)	(20.183)	9,1%
Diferidos	10.438	(6.228)	267,6%	25.238	(16.890)	249,4%
Total	5.280	(12.151)	143,5%	3.224	(37.073)	108,7%

A variação anual dos impostos correntes decorre da venda dos ativos BTS Extrema-MG e Log Betim II-MG.

IMPOSTOS DIFERIDOS

em R\$ mil	4T22	4T21	Var. %	12M22	12M21	Var. %
Diferido da operação	1.810	482	275,5%	19.711	6.163	219,8%
Diferido Equity Swap	9.627	788	1121,7%	12.517	788	1.488,5%
Diferido resultado operacional do desenvolvimento de novos ativos	(999)	(7.498)	-86,7%	(6.990)	(23.841)	-70,7%
Total	10.438	(6.228)	267,6%	25.238	(16.890)	249,4%

A evolução do saldo dos impostos diferidos está associada ao aumento da taxa de juros no período, à operação de *equity swap* vigente e à venda de ativos Parque Torino-MG e Plaza Top Life-ES.



EBITDA, FFO E LUCRO LÍQUIDO
TRIMESTRAL AJUSTADO

Demonstração do Resultado	4T22			4T21		
		Atividade de Locação	Atividade de Desenvolvimento		Atividade de Locação	Atividade de Desenvolvimento
Receita operacional bruta	66.550	66.550	0	41.132	41.132	0
Deduções	(3.601)	(3.601)	0	(2.481)	(2.481)	0
Receita líquida de aluguel e de serviços prestados	62.949	62.949	0	38.651	38.651	0
Custo dos serviços prestados - administração de condomínios	(815)	(815)	0	(620)	(620)	0
Lucro Bruto	62.134	62.134	0	38.031	38.031	0
Despesas gerais e administrativas	(10.356)	(10.356)	0	(5.829)	(5.829)	0
Despesas comerciais	(3.509)	(3.509)	0	(2.555)	(2.555)	0
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(13.215)	(1.455)	(11.760)	(2.141)	(757)	(1.384)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	59.567	0	59.567	72.815	0	72.815
Resultado de equivalência patrimonial	417	(840)	1.257	(2.050)	1.725	(3.775)
Total despesas operacionais	32.904	(16.160)	49.064	60.240	(7.416)	67.656
EBITDA	95.038	45.974	49.064	98.271	30.615	67.656
Margem operacional	151%	73%		254%	79%	
Despesas financeiras (Ex. equity swap)	(51.173)	(51.173)	0	(21.684)	(21.684)	0
Receitas financeiras	24.960	23.873	1.087	24.654	23.891	763
Resultado financeiro (Ex. equity swap)	(26.213)	(27.300)	1.087	2.970	2.207	763
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social (Ex. equity swap)	68.825	18.674	50.151	101.241	32.822	68.419
Imposto corrente	(5.158)	(5.158)	0	(5.922)	(3.273)	(2.649)
Imposto diferido (Ex. equity swap)	812	14.284	(13.472)	(6.527)	4.826	(11.353)
FFO	64.479	27.800	36.679	88.792	34.375	54.417
Margem líquida	102%	44%		230%	89%	89%
Depreciação de bens imobilizados	(700)	(700)	0	(221)	(221)	0
LUCRO LÍQUIDO EX EQUITY SWAP	63.779	27.100	36.679	88.571	34.154	54.417
Margem líquida	101%	43%		229%	88%	88%

CONCILIAÇÃO EQUITY SWAP 4T22

Lucro líquido ex equity swap	63.779
Despesas financeiras	(28.638)
Imposto diferido	9.627
Lucro líquido	44.768



Divulgação
do Resultado
4122

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



21

EBITDA, FFO E LUCRO LÍQUIDO
ANUAL AJUSTADO

Demonstração do Resultado	2022			2021		
		Atividade de Locação	Atividade de Desenvolvimento		Atividade de Locação	Atividade de Desenvolvimento
Receita operacional bruta	230.722	230.722	0	158.558	158.558	0
Deduções	(13.492)	(13.492)	0	(9.189)	(9.189)	0
Receita líquida de aluguel e de serviços prestados	217.230	217.230	0	149.369	149.369	0
Custo dos serviços prestados - administração de condomínios	(3.041)	(3.041)	0	(2.167)	(2.167)	0
Lucro Bruto	214.189	214.189	0	147.202	147.202	0
Despesas gerais e administrativas	(36.820)	(36.820)	0	(24.243)	(24.243)	0
Despesas comerciais	(12.522)	(12.522)	0	(10.797)	(10.797)	0
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(17.012)	(14.130)	(2.882)	8.266	360	7.906
Variação do valor justo de propriedades para investimento	339.130	0	339.130	291.271	0	291.271
Resultado de equivalência patrimonial	12.894	15.855	(2.961)	2.835	7.177	(4.342)
Total despesas operacionais	285.670	(47.617)	333.287	267.332	(27.503)	294.835
EBITDA	499.859	166.572	333.287	414.534	119.699	294.835
Margem operacional	230%	77%		278%	80%	
Despesas financeiras (Ex. equity swap)	(152.786)	(152.786)	0	(46.993)	(46.993)	0
Receitas financeiras	88.866	86.809	2.057	54.478	51.906	2.572
Resultado financeiro (Ex. equity swap)	(63.920)	(65.977)	2.057	7.485	4.913	2.572
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social (Ex. equity swap)	435.939	100.595	335.344	422.019	124.612	297.407
Imposto corrente	(22.014)	(15.522)	(6.492)	(20.184)	(14.877)	(5.307)
Imposto diferido (Ex. equity swap)	12.721	29.724	(17.003)	(17.189)	11.854	(29.043)
FFO	426.646	114.797	311.849	384.646	121.589	263.057
Margem líquida	196%	53%		258%	81%	
Depreciação de bens imobilizados	(1.647)	(1.647)	0	(832)	(832)	0
LUCRO LÍQUIDO EX EQUITY SWAP	424.999	113.150	311.849	383.814	120.757	263.057
Margem líquida	196%	52%		257%	81%	

CONCILIAÇÃO EQUITY SWAP 2022

Lucro líquido ex equity swap	424.999
Despesas financeiras	(36.816)
Imposto diferido	12.517
Lucro líquido	400.700



VARIAÇÕES DO EBITDA E LUCRO LÍQUIDO

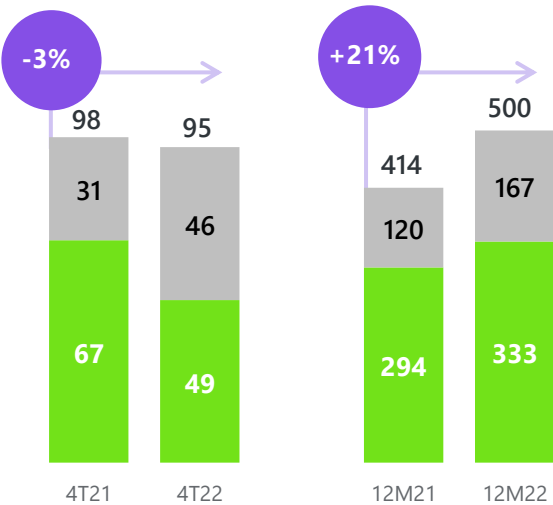
A receita aumentou 62,9% no quarto trimestre de 2022, para R\$ 63,0 milhões, de R\$ 38,7 milhões em 4T21. No acumulado do ano, as receitas somam R\$ 217,3 milhões, representando um crescimento de 45,4% em relação ao mesmo período do ano anterior. Este aumento deve-se principalmente a novas entregas de ativos, novas locações e reajustes.

O Ebitda trimestral alcançou R\$ 95,0 milhões. Por sua vez, o Ebitda para atividade de locação encerrou o trimestre em R\$ 46,0 milhões, o que apresenta uma margem de 73%. No acumulado do ano o Ebitda alcançou R\$ 500,0 milhões enquanto o Ebitda para atividade de locação encerrou o ano em R\$ 166,6 milhões, representando uma margem de 77%.

O Lucro Líquido ajustado com a operação de equity swap, alcançou R\$ 64,0 milhões no trimestre. Por sua vez, o lucro líquido para atividade de locação encerrou o trimestre em R\$ 27,1 milhões. No acumulado do ano, o lucro líquido para atividade de locação encerrou o ano em R\$ 113,2 milhões, enquanto o Lucro Líquido ajustado alcançou R\$ 425,0 milhões o que representa o melhor resultado da história da Log.

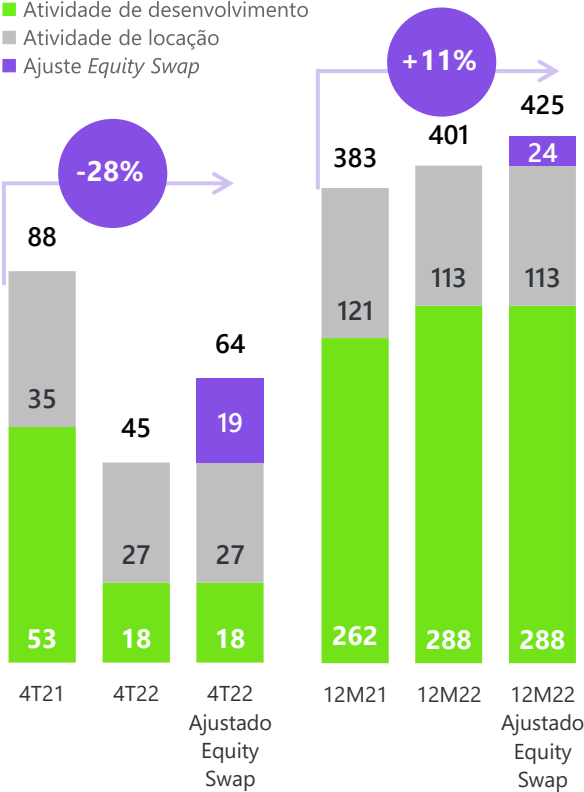
EBITDA R\$ em milhões

- Atividade de desenvolvimento
- Atividade de locação



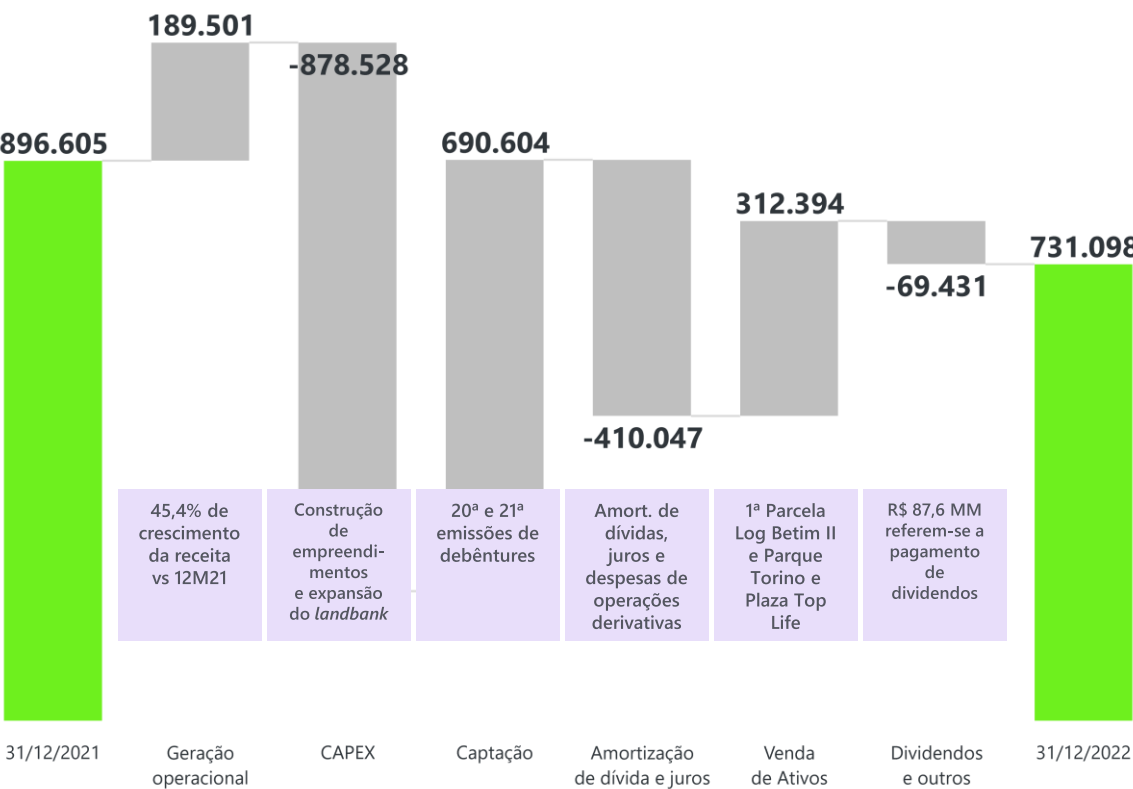
LUCRO LÍQUIDO R\$ em milhões

- Atividade de desenvolvimento
- Atividade de locação
- Ajuste Equity Swap



CAIXA, EQUIVALENTES DE CAIXA E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS (TVM)

em R\$ mil	31/12/22	31/12/21	Var. %
Caixa e equivalentes de caixa	297.733	207.564	43,4%
Títulos e valores mobiliários - CP	206.592	485.911	-57,5%
Títulos e valores mobiliários - LP	226.773	203.130	11,6%
Total	731.098	896.605	-18,5%





CONTAS A RECEBER

em R\$ mil	31/12/2022	31/12/2021	Var. %
Locação de galpões	48.992	34.206	43,2%
Venda de ativos	155.615	26.353	490,5%
Administração de condomínios	868	457	89,9%
Outros	14.728	23.501	-37,3%
Total	220.203	84.517	160,5%

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO – PPI

em R\$ mil	31/12/2022	31/12/2021	Var. %
Terrenos	292.612	466.660	-37,3%
Projetos em desenvolvimento	950.491	880.883	7,9%
Projetos entregues	3.633.567	2.425.163	49,9%
➤ Custo contábil	2.368.265	1.540.848	53,7%
➤ Valor justo	1.267.352	884.309	43,3%
Total	4.878.721	3.772.706	29,3%





ENDIVIDAMENTO: EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

em R\$ mil	Prazo	Custo Efetivo	31/12/22	31/12/21
Financ. à construção	Dez/13 a Out/24	CDI+1,92%	11.914	17.247
Financ. à construção*	Dez/13 a Set/28	108,95% CDI	17.346	19.978
Debêntures 12ª emissão	Jan/18 a Dez/27	CDI+2,42%	50.121	60.106
Debêntures 14ª emissão	Nov/21 a Nov/23	117% CDI+0,26% a.a.	-	121.363
Debêntures 15ª emissão	Jan/19 a Dez/28	CDI+1,71%	42.118	49.118
Debêntures 16ª emissão	Mar/20 a Mar/25	108% CDI+0,34% a.a.	47.182	64.989
Debêntures 17ª emissão	Set/19 a Set/24	116,5% CDI+0,18% a.a.	159.533	235.266
Debêntures 18ª emissão	Mar/24 a Mar/26	CDI+2,21%	260.474	256.485
Debêntures 19ª emissão	Set/25 a Set/28	CDI+1,58%	470.352	459.132
Debêntures 20ª emissão 1ª série	Mar/26 a Mar/27	CDI+1,55%	135.851	-
Debêntures 20ª emissão 2ª série	Mar/27 a Mar/29	CDI+1,85%	171.396	-
Debêntures 21ª emissão	Jul/26 a Jul/27	CDI+1,65%	428.321	-
(-) Custo de captação			(20.524)	(15.979)
Total			1.774.084	1.267.705

Custo efetivo: considera o custo da dívida contratual + outros custos de captação (fees, assessoria legal, agente fiduciário e/ou securitizadora, cartório etc.) e manutenção da dívida.

*Financiamento à construção com hedge contratado para 108,95% CDI desde o início da transação.





Divulgação
do Resultado
4122

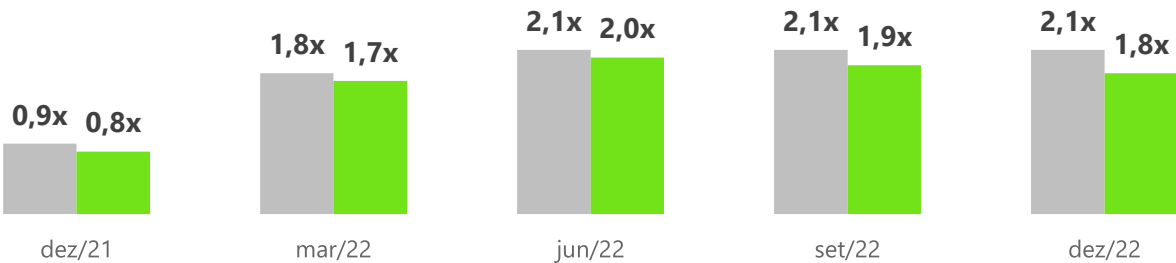
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



26

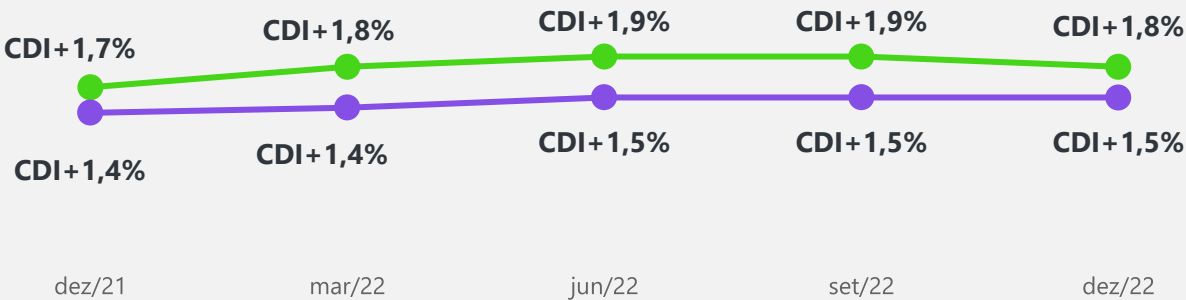
DÍVIDA LÍQUIDA / EBITDA

● Dívida Líquida / EBITDA
● Dívida Líquida Ajustada* / EBITDA
*Ajustada com recebíveis das vendas de ativos



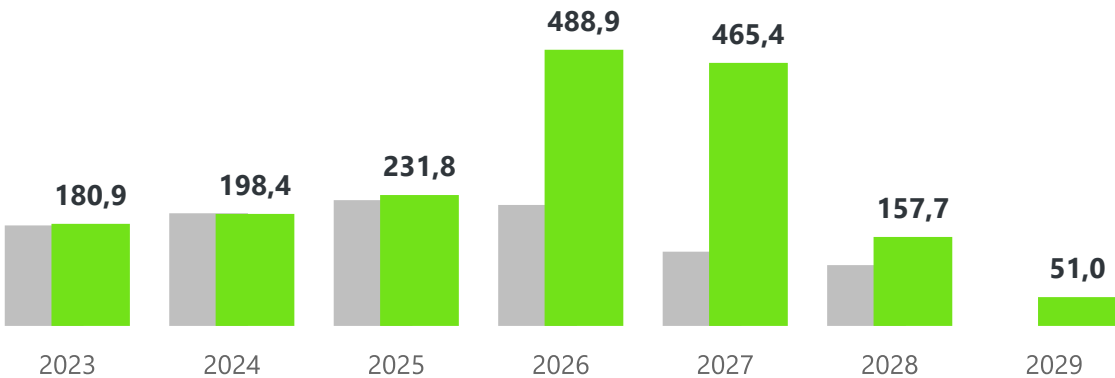
CUSTO DA DÍVIDA

● Custo da face ● Custo efetivo



CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA

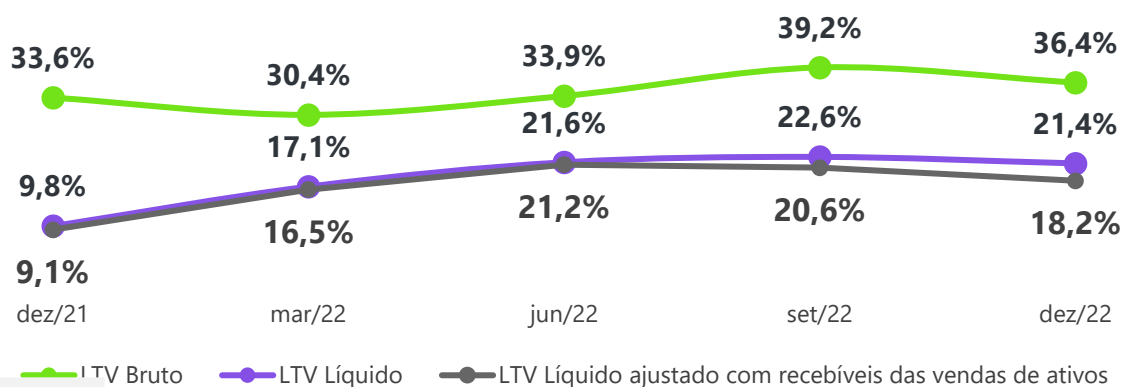
EM R\$ MILHÕES ● 31/12/2021 ● 31/12/2022



INDICADORES DE DÍVIDA

Em R\$ mil	31/12/2022	31/12/2021	Var. %
(+) Empréstimos e financiamentos	1.774.084	1.267.705	39,9%
(-) Caixa, equivalentes de caixa e TVM	731.098	896.605	-18,5%
(=) Dívida líquida	1.042.986	371.100	181,1%
(=) Patrimônio líquido	3.663.838	3.340.742	9,7%
(=) Dívida líquida / PL	28,5%	11,1%	17,4 p.p.
(-) Recebíveis das vendas de ativos	155.615	26.353	490,5%
(=) Dívida líquida ajustada	887.370	344.747	157,4%
(=) Dívida líquida ajustada / PL	24,2%	10,3%	13,9 p.p.

LOAN TO VALUE





COMPLEMENTOS

Mercado de Capitais ↗

ESG ↗

Transformação Digital ↗

Demonstrações Financeiras ↗





Divulgação
do Resultado
4122

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



29

7 Mercado de capitais com um cenário de volatilidade e mediante cobertura ativa de 11 analistas

R\$1,6 BI

Market Cap

R\$8 MM

ADTV 30 Data-Base: 31/12/2022

■ Volume Negociado ● Preço da Ação



Composição Acionária	# ações	% do total
Grupo controlador e administradores	41.294.188	40,42%
Tesouraria	2.251.322	2,20%
Free Float	58.613.644	57,38%
Total	102.159.154	100%

LOGG3 Fonte: Broadcast Data base: 31/12/2022	
Preço final	R\$16,12
Maior preço 4T22	R\$26,16
Menor preço 4T22	R\$14,51
Oscilação 4T22	-34,87%
Oscilação 2022	-34,23%

IBRA

IGCT

IGCX

IGNM

IMOB

ITAG

SMLL



PROGRAMA DE RECOMPRA DE AÇÕES

A Log anunciou em 08 de fevereiro de 2023 um Programa de Recompra de Ações. As ações recompradas poderão ser utilizadas no âmbito dos Planos de Outorga de Opções de Compra de Ações, manutenção em tesouraria, cancelamento ou recolocação no mercado. [Clique aqui](#) para acessar o Fato Relevante.

PRAZO PARA A REALIZAÇÃO DA OPERAÇÃO	18 meses
MÁXIMO DE AÇÕES QUE PODEM SER RECOMPRADAS DENTRO DO PERÍODO	5.856.594
QUANTIDADE DE AÇÕES RECOMPRADAS ATÉ 08/02/23 VIA TESOURARIA OU OPERAÇÕES DERIVATIVAS	5.268.022

DESCONTO ATRATIVO

A estratégia de reciclagem de ativos da LOG vem sendo executada a spreads próximos de 40% e acima do NAV. Neste sentido, enquanto o desconto no preço da ação LOGG3 estiver nos patamares atuais, a Companhia continuará mantendo o programa de recompra de ações, dentro dos limites estabelecidos pela legislação vigente.

Dez 22	R\$ mil
PPI	4.878.721
Investidas	70.934
PPI + Investidas	4.949.654
Loteamento Betim (PL)	65.989
Valor de mercado ativos	5.015.644
Dívida líquida	(1.042.986)
Permutas + terrenos a pagar	(218.519)
Contas a receber (venda de ativos)	155.615
NAV	3.909.762
Qtde. Ações ex-tesouraria	99.907.832
NAV / Ação	R\$ 39,13
Valor Ação	R\$ 16,77
Desconto para NAV*	57%

*Atualizado até dia 07/02/2023



7 ESG DA LOG com práticas ambientais, sociais e de governança, alinhadas com os interesses e expectativas dos nossos clientes e acionistas, sendo reconhecidas pelas principais entidades que tratam do assunto no Brasil.

Em 2022, a Log foi vencedora do 24º Prêmio Abrasca de melhor relatório anual de sustentabilidade, categoria companhia aberta grupo 2. O prêmio avalia os melhores relatórios de todo o Brasil, considerando clareza, transparência, qualidade e quantidade de informações e caráter inovador.



Prêmio de “Melhor Projeto de Ação Social” através do Log Social pelo GRI Awards. O prêmio GRI Awards é um reconhecimento do GRI Club ao mercado imobiliário brasileiro e tem como objetivo enaltecer os projetos que melhor representam a excelência e a inovação no setor, destacando-se como referência em suas respectivas categorias.



Selo Ouro GHG Protocol, certificação que indica o mais alto nível de qualificação do nosso inventário de emissões de GEE (Gases de Efeito Estufa). A classificação Ouro atesta que, além de seguir todas as diretrizes do programa, a Log teve o inventário corporativo auditado por uma instituição verificadora independente, o que assegura credibilidade, exatidão e qualidade ao processo de mensuração. Vale ressaltar que a Log conseguiu o Selo Ouro já no primeiro ano de inventário.



Em 2022, a Log obteve o The International REC Standard, certificado internacional de energia renovável, que comprova a origem da energia consumida pela empresa, atesta o compromisso com a preservação do meio ambiente e com as melhores práticas de ESG e atende a padrões de contabilização de emissões e protocolos internacionais.





Tema material	Meta	ODS	Medição	
Construção sustentável	Lâmpadas de LED em 100% dos condomínios		100%	
	Certificação LEED	  	98%	
	Energia renovável em 100% dos empreendimentos	  	100%	
Gestão do capital humano	Avaliação eNPS		Sim	
	Redução do turnover dos funcionários		On track	
	Programa de Educação Continuada	 	Sim	
	Política de Diversidade, Equidade e Inclusão	  	Sim	
Comunidades vizinhas e responsabilidade social	25 mil horas/aulas pelo Log Social	  	25.412	
Ética e integridade	Política de Relacionamento com Agentes Públicos		Sim	
Governança corporativa	Política de Sustentabilidade		Sim	
Gestão de riscos	Politica de Riscos		Sim	
Gestão de fornecedores	Política de Fornecedores	 	Sim	
	Certificação ISO 9001 nas operações da Log ADM	  	Sim	
Satisfação do cliente	Nível de satisfação do cliente na Zona de Qualidade		Sim	





Divulgação
do Resultado
4122

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



33

7 Transformação Digital que representa a jornada do cliente através da criação de um ecossistema de soluções

Buscando aprimorar ainda mais os processos de atendimento e de relacionamento com seus clientes, a Log desenvolveu a plataforma digital Log+. A ferramenta é resultado da transformação digital criada pela companhia, com o objetivo de gerar maior eficiência na gestão de seus empreendimentos e a satisfação dos clientes.

A Log+ possui um grupo de soluções que simplifica a trajetória de todas as partes envolvidas, oferecendo um melhor atendimento a questões essenciais na administração condominial, como manutenção, vistoria, portaria, consulta a histórico de aluguel e documentos, entre outros.

Disponível em 100% dos empreendimentos, a plataforma representa ganho de eficiência e novas oportunidades de monetização. Desde seu lançamento, já foi utilizada por mais de mais de 200 clientes, promovidos mais de 1.600 atendimentos, atingindo melhoria significativa no tempo para atendimento das demandas dos clientes.

A solução reforça cada vez mais as ações da Log voltadas para a cultura de centralização do cliente, buscando ter a visão do negócio de ponta a ponta, mapeando soluções de acordo com as necessidades dos nossos clientes. A Log vem promovendo essa cultura formando embaixadores, trazendo o tema para o centro do nosso negócio, ajudando na tomada de decisões estratégicas e de operações.

LOG

100%
empreendimentos
conectados

+200
clientes

+290
usuários ativos

+1.600
atendimentos

JORNADA DO CLIENTE

NPS



Conhecer



Alugar



Ocupar



Conviver



Renovar



7 Demonstrações Financeiras

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO DO EXERCÍCIO EM R\$ MIL

	4T22	4T21	Var. %	12M22	12M21	Var. %
Receita líquida de aluguel e de serviços prestados	62.949	38.653	62,9%	217.230	149.367	45,4%
Custo dos serviços prestados - administração de condomínios	(815)	(621)	31,5%	(3.041)	(2.166)	40,4%
Lucro bruto	62.134	38.032	63,4%	214.189	147.201	45,5%
Receitas (despesas) operacionais	32.205	60.019	-46,3%	284.023	266.500	6,6%
Despesas comerciais	(3.522)	(2.566)	37,3%	(12.573)	(10.833)	16,1%
Despesas gerais e administrativas	(11.043)	(6.040)	82,9%	(38.416)	(25.039)	53,4%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(13.215)	(2.140)	517,5%	(17.012)	8.266	-305,8%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	59.567	72.815	-18,2%	339.130	291.271	16,4%
Resultado de equivalência patrimonial	418	(2.050)	120,4%	12.894	2.835	354,8%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	94.339	98.051	-3,8%	498.212	413.701	20,4%
Resultado financeiro	(54.851)	2.093	-2.720,7%	(100.736)	6.608	-1.624,5%
Despesas financeiras	(79.811)	(22.561)	253,8%	(189.602)	(47.870)	296,1%
Receitas financeiras	24.960	24.654	1,2%	88.866	54.478	63,1%
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	39.488	100.144	-60,6%	397.476	420.309	-5,4%
Imposto de renda e contribuição social	5.280	(12.152)	143,5%	3.224	(37.073)	108,7%
Corrente	(5.158)	(5.923)	-12,9%	(22.014)	(20.183)	9,1%
Diferido	10.438	(6.229)	267,6%	25.238	(16.890)	249,4%
Lucro do exercício	44.768	87.992	-49,1%	400.700	383.236	4,6%
Acionistas controladores	44.257	87.592	-49,5%	386.072	368.955	4,6%
Acionistas não controladores	511	400	27,8%	14.628	14.281	2,4%

BALANÇO PATRIMONIAL EM R\$ MIL

ATIVO	31/12/2022	31/12/2021	Var. %
Circulante	648.297	775.097	-16,3%
Caixa e equivalentes de caixa	297.733	207.564	43,4%
Títulos e valores mobiliários	206.592	485.911	-57,5%
Contas a receber	112.887	61.190	84,5%
Impostos a recuperar	25.810	14.252	81,1%
Despesas antecipadas	3.046	4.029	-24,4%
Outros ativos	2.229	2.151	3,6%
Não circulante	5.502.309	4.384.806	25,5%
Títulos e valores mobiliários	226.773	203.130	11,6%
Instrumentos financeiros	1.270	-	-
Contas a receber	107.316	23.327	360,1%
Despesas antecipadas	13.258	12.088	9,7%
Impostos a recuperar	43.464	36.909	17,8%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	47.871	7.428	544,5%
Outros	14.458	7.764	86,2%
Investimento em controladas e controladas em conjunto	148.084	313.663	-52,8%
Propriedades para investimento	4.878.721	3.772.706	29,3%
Imobilizado	15.416	4.927	212,9%
Intangível	5.678	2.864	98,2%
TOTAL DO ATIVO	6.150.606	5.159.903	19,2%

PASSIVO	31/12/2022	31/12/2021	Var. %
Passivo circulante	479.729	511.425	-6,2%
Fornecedores	43.365	44.604	-2,8%
Empréstimos e financiamentos	181.379	214.610	-15,5%
Instrumentos financeiros	39.135	-	-
Salários, encargos sociais e benefícios	13.714	9.138	50,1%
Impostos e contribuições a recolher	19.222	15.457	24,4%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	8.813	46.383	-81,0%
Permutas	61.994	70.290	-11,8%
Adiantamento de clientes	5.787	1.186	387,9%
Dividendos a pagar	91.692	87.627	4,6%
Outros	14.628	22.130	-33,9%
Passivo não circulante	2.007.039	1.307.736	53,5%
Arrendamento	101.101	4.244	2.282,2%
Empréstimos e financiamentos	1.592.705	1.053.095	51,2%
Instrumentos financeiros	6.906	3.620	90,8%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13.000	3.034	328,5%
Permutas	134.712	160.300	-16,0%
Impostos diferidos	109.116	77.828	40,2%
Adiantamento de clientes	42.841	-	-
Outros	6.658	5.615	18,5%
Patrimônio líquido	3.663.838	3.340.742	9,7%
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	3.584.653	3.311.569	8,2%
Participações dos acionistas não controladores	79.185	29.173	171,4%
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	6.150.606	5.159.903	19,2%



DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO EM R\$ MIL

	4T22	4T21	Var. %	12M22	12M21	Var. %
ATIVIDADES OPERACIONAIS						
Lucro do exercício	44.767	87.993	-49,1%	400.700	383.236	4,6%
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais	11.321	(62.525)	118,1%	(222.353)	(270.058)	-17,7%
(Aumento) redução nos ativos operacionais	6.932	(3.878)	278,8%	(36.249)	(32.291)	12,3%
Aumento (redução) nos passivos operacionais	(2.152)	26.540	-108,1%	8.996	61.654	-85,4%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(9.678)	(2.632)	267,7%	(22.322)	(17.677)	26,3%
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	51.190	45.498	12,5%	128.772	124.864	3,1%
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO						
Aumento / aquisição de investimentos	(3.391)	14.705	-123,1%	(10.952)	(5.259)	108,3%
Redução em títulos e valores mobiliários	287.949	292.046	-1,4%	1.303.901	940.729	38,6%
Aumento em títulos e valores mobiliários	(203.107)	(234.468)	-13,4%	(987.496)	(1.299.951)	-24,0%
Dividendos recebidos de investidas	1.600	5.925	-73,0%	7.760	12.203	-36,4%
Recebimento pela venda de controladas / ativos	126.553	83.609	51,4%	312.394	283.077	10,4%
Aquisição de propriedades para investimento	(113.366)	(257.327)	-55,9%	(857.072)	(637.669)	34,4%
Outros	(2.280)	(380)	500,0%	(10.504)	(855)	-
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	93.958	(95.890)	198,0%	(241.969)	(707.725)	-65,8%
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO						
Captação de empréstimos e financiamentos, líquido	-	(2)	100,0%	690.604	686.960	0,5%
Amortização de empréstimos e financiamentos	(96.220)	(94.351)	2,0%	(239.446)	(241.892)	-1,0%
Pagamento de juros	(12.985)	(9.205)	41,1%	(139.714)	(37.773)	269,9%
Pagamento de arrendamento	(274)	(126)	117,5%	(613)	(498)	23,1%
Pagamento de dividendos	-	-	-	(87.627)	(33.240)	163,6%
Transação de capital	(4.336)	-	-	(4.336)	-	-
(Pagamento) recebimento de derivativo	-	-	-	(30.887)	-	-
Alienação (aquisição) de ações em tesouraria	(7.273)	1.351	-638,3%	(26.791)	(27.891)	-3,9%
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	-	-	-	334	3	-
Aportes (distribuições) de acionistas não controladores	1.474	(3.897)	137,8%	41.842	(9.099)	559,9%
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	(119.614)	(106.230)	12,6%	203.366	336.570	-39,6%
(REDUÇÃO) AUMENTO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	25.534	(156.622)	116,3%	90.169	(246.291)	136,6%
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA						
No início do período	272.199	364.186	-25,3%	207.564	453.855	-54,3%
No fim do período	297.733	207.564	43,4%	297.733	207.564	43,4%



7 Relacionamento com Auditores

A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade. Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os nossos auditores independentes – Ernst & Young Auditores Independentes (“EY”) – não prestaram durante o ano de 2022 serviços além dos relacionados à auditoria externa.

7 Agradecimentos

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

Belo Horizonte, 08 de fevereiro de 2023.

A Administração.

7 Declaração da Diretoria

A Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Fale com o RI

André Vitória

Diretor Executivo
de Finanças e Relações
com Investidores

Thomas Lobo

Analista de Relações
com Investidores

+55 (31) 3615-8400
ri@logcp.com.br

Marina Miranda

Gestora Executiva
de Relações com
Investidores

Marcela Cançado

Analista de Relações
com Investidores

Av. Professor Mário
Werneck, 621, 10º andar,
Estoril, Belo Horizonte | MG
CEP 30455-610

ri.logcp.com.br



Notas Explicativas

LOG Commercial Properties e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

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



1. Contexto operacional

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

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

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras, principais políticas contábeis e novos pronunciamentos

2.1 Apresentação das demonstrações financeiras

I. Declaração de conformidade

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

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

Notas Explicativas



II. Bases de mensuração

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

III. Bases de consolidação

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

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

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

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

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

2.2 Principais políticas contábeis

(a) Contas a receber

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

Notas Explicativas



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

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

(c) Propriedades para investimento

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

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, a avaliação pelo valor justo das propriedades para investimento foi realizada por avaliadores externos, com as qualificações requeridas e experiência recente na avaliação de propriedades em locais similares e foi mensurada conforme segue:

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

Dentre as premissas consideradas, as principais foram:

- As taxas de desconto utilizadas consideram as características dos imóveis em avaliação e oscilaram de 8,00% a 9,75% a.a. em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.
- O desinvestimento foi calculado por meio da aplicação de taxas que oscilaram de 7,50% a 9,00% a.a. em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.
- Foram projetadas despesas correspondentes a 1,0 aluguel em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, para remuneração do trabalho de consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel. Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, foram utilizadas taxas de 1,5% e 2,0% do valor de venda residual para remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte.

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

Ativos não circulantes mantidos para venda

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

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

Notas Explicativas



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

(d) Provisões

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

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

(e) Custos dos empréstimos

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

Em decorrência das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de investimento (demonstrações individuais), líquido dos ganhos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com os ativos qualificáveis. Nas demonstrações consolidadas, os valores referentes às controladas são reclassificados para o custo das propriedades para investimento qualificáveis financiadas. Devido ao fato de as propriedades para investimentos serem mensuradas ao valor justo, os referidos custos são alocados ao resultado deduzindo-os do cálculo da equivalência patrimonial das investidas (demonstrações individuais) e do cálculo da variação do valor justo (demonstrações consolidadas).

(f) Plano de opções de compra de ações

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

(g) Tributação

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

Imposto de renda e contribuição social

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

Notas Explicativas



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

Impostos diferidos

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

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

Impostos sobre as receitas

A receita é apresentada líquida de PIS e COFINS, incidentes sobre as receitas de aluguéis e receitas financeiras, e PIS, COFINS e ISS (Imposto sobre Serviços) incidentes sobre a receita de administração de condomínios. Para fins de cálculo do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, a alíquota total é de 9,25% no lucro real (regime de não cumulatividade) para as receitas de aluguéis e receitas de administração de condomínios e 4,65% para as receitas financeiras, enquanto que, no lucro presumido (regime cumulativo), a alíquota de PIS e COFINS é de 3,65% para a totalidade das receitas, exceto receitas financeiras que são isentas da tributação do PIS e COFINS.

(h) Apuração do resultado

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

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

(i) Instrumentos financeiros

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

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

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

Notas Explicativas



Ativos financeiros

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

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

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

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

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

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

Passivos financeiros

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

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

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

Notas Explicativas



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

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

Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge

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

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

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

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

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

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

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

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

(j) Ajuste a valor presente

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

Notas Explicativas



(k) Uso de estimativas e julgamentos

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

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

(l) Moeda funcional e de apresentação

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

(m) Demonstração do valor adicionado (DVA)

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

(n) Arrendamentos

Arrendamentos em que o Grupo é um arrendador

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

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

Arrendamentos em que o Grupo é arrendatário

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

O custo do ativo de direito de uso compreende: (i) o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento; (ii) quaisquer pagamentos de arrendamentos efetuados até a data; (iii) custos diretos incorridos; e (iv) estimativa de custos a serem incorridos na desmontagem e remoção do ativo, quando aplicável e estão reconhecidos nas rubricas “Imobilizado” e “Propriedades para investimento”.

O passivo de arrendamento é mensurado pelos pagamentos de arrendamento, descontados ao valor presente pela taxa implícita, taxa incremental sobre empréstimos do arrendatário ou taxa de desconto utilizada na

Notas Explicativas



mensuração do valor justo da propriedade para investimento conforme item 2.2 (c) e representa a obrigação de efetuar os pagamentos.

Como arrendatário, o Grupo identificou contratos que contém arrendamentos, referente aos aluguéis de suas sedes e terrenos de projetos. Para fins de estimativa do reconhecimento inicial do passivo de arrendamento e do direito de uso, considerou-se uma prorrogação do prazo do arrendamento por igual período para as sedes e o prazo contratual para os terrenos.

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

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

(o) Resultado por ação

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

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

(p) Informações por segmento

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

2.3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma nova norma ou alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2022 ou após essa data, que afete materialmente as demonstrações financeiras do Grupo. O Grupo decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

2.4 Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

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

- Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26 - IAS 1)
- Definição de estimativa contábil (CPC 23 – IAS 8)
- Contratos de seguros (CPC 50 – IFRS 17)
- Divulgação de políticas contábeis (alterações ao IAS 1 e IFRS demonstração prática 2)
- Impostos diferidos relativos a ativos e passivos que surgem de uma única transação (alterações ao CPC 32 - IAS 12)

Notas Explicativas



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

A composição é como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Caixa e equivalentes de caixa:				
Caixa	1	1	1	1
Bancos - conta movimento	3.173	2.515	1.281	1.574
Aplicações financeiras:				
Certificados de depósitos bancários (CDB)	185.190	205.048	185.190	205.048
Fundos de investimento não restrito	79.356	-	79.356	-
Compromissadas com lastro em debêntures	30.013	-	30.013	-
Total de caixa e equivalentes de caixa	297.733	207.564	295.841	206.623

	Consolidado		Individual	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Títulos e valores mobiliários:				
Fundos de investimento restrito (i)	429.877	685.911	413.054	532.951
Fundo de investimento (ii)	3.257	2.924	-	-
Certificados de depósitos bancários (CDB) (iii)	231	206	-	-
Total de títulos e valores mobiliários	433.365	689.041	413.054	532.951
Circulante	206.592	485.911	190.271	332.951
Não circulante	226.773	203.130	222.783	200.000
	433.365	689.041	413.054	532.951

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

As aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários incluem retornos médios auferidos de 98,9% do CDI no Consolidado e 98,7% do CDI no Individual no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (143,5% do CDI no Consolidado e 141,6% do CDI no Individual para 2021).

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

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Certificados de depósitos bancários (CDB)	2.928	58.230	2.325	54.057
Operações compromissadas	561	32.244	446	17.929
Cotas de fundos não restritos	9.846	33.098	7.820	13.128
Debêntures	30.868	101.678	27.536	65.710
Letras financeiras privadas	139.832	179.879	132.862	132.983
Títulos públicos:				
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	9.160	61.643	7.666	34.486
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	223.284	216.387	222.783	213.536
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	8.613	2.712	6.841	1.076
Outros	4.785	40	4.775	46
Total	429.877	685.911	413.054	532.951

Notas Explicativas



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

4. Contas a receber

A composição das contas a receber é como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Locação	59.686	43.766	20.154	15.365
Venda de participação societária / ativos	155.615	26.353	80.319	26.353
Administração de condomínio	868	457	868	457
Outros (*)	14.728	23.501	12.100	12.197
	230.897	94.077	113.441	54.372
Provisão para risco de crédito	(10.694)	(9.560)	(3.276)	(3.161)
Total	220.203	84.517	110.165	51.211
Circulante	112.887	61.190	54.455	37.052
Não circulante	107.316	23.327	55.710	14.159
	220.203	84.517	110.165	51.211

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

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

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
LOG SJC Sony (nota 18 [5])	13.970	14.797	13.970	14.797
Plaza Mirante Sul (nota 6)	1.853	5.133	1.853	5.133
Cabral (nota 18 [8])	-	6.423	-	6.423
PIB Meli (nota 6)	75.296	-	-	-
Plaza Top Life (nota 6)	11.568	-	11.568	-
Torino (nota 5 (b))	52.928	-	52.928	-
	155.615	26.353	80.319	26.353
Circulante	80.708	18.504	43.047	18.504
Não circulante	74.907	7.849	37.272	7.849
	155.615	26.353	80.319	26.353

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

Segue abaixo o escalonamento do vencimento das contas a receber:

	Consolidado		Individual	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
A vencer:				
Até 1 ano	112.531	60.603	52.606	37.133
Acima de 1 ano	107.316	23.327	55.710	14.159
	219.847	83.930	108.316	51.292
Vencido:				
Até 30 dias	549	1.058	209	301
De 31 a 90 dias	928	138	357	89
Acima de 90 dias	9.573	8.951	4.559	2.690
	11.050	10.147	5.125	3.080
Total	230.897	94.077	113.441	54.372

Notas Explicativas



Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, efetuada sobre os saldos a receber de clientes por locação:

	Consolidado		Individual	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial	(9.560)	(9.739)	(3.161)	(3.160)
Constituição	(1.321)	(1.181)	(302)	(753)
Baixa	187	1.360	187	752
Saldo final	<u>(10.694)</u>	<u>(9.560)</u>	<u>(3.276)</u>	<u>(3.161)</u>

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
1 ano	248.899	164.949	66.735	50.733
2 anos	223.341	135.189	55.221	45.820
3 anos	193.233	105.371	45.558	38.549
4 anos	162.224	83.996	36.660	31.128
5 anos	121.680	59.417	14.693	24.354
Após 5 anos	290.208	64.096	16.836	23.391
Total	<u>1.239.586</u>	<u>613.018</u>	<u>235.702</u>	<u>213.975</u>

Notas Explicativas



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					
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21	2022	2021	31/12/22	31/12/21	2022	2021
<u>Controladas em Conjunto:</u>										
Cabral	0,00%	0,00%	-	-	-	(7.383)	-	-	-	(3.661)
Torino	0,00%	40,00%	-	453.078	20.419	11.312	-	181.257	8.168	4.525
Loteamento Betim (a)	50,00%	50,00%	131.979	109.842	4.056	11.711	65.989	50.315	6.643	1.249
LOG SJC Sony	64,97%	64,97%	109.179	108.998	123	2.749	70.934	70.814	80	1.786
Outros			(71)	-	(9.767)	-	252	-	(1.629)	
Juros capitalizados (b)			-	-	-	-	10.909	11.277	(368)	(1.064)
Total das controladas em conjunto - Consolidado			241.087	671.918	14.831	18.389	148.084	313.663	12.894	2.835
<u>Controladas:</u>										
LOG I	100,00%	99,99%	158.931	158.489	7.888	22.371	158.931	158.473	7.888	22.369
LOG II	100,00%	99,99%	59.593	54.903	6.695	7.189	59.593	54.898	6.695	7.188
LOG Jundiá	100,00%	99,99%	95.790	94.281	2.188	3.272	95.790	94.272	2.188	3.272
LOG Goiânia	100,00%	99,90%	157.654	151.576	15.080	8.320	157.654	151.424	15.080	8.312
LOG Hortolândia	100,00%	99,99%	135.750	136.934	6.851	6.572	135.750	136.920	6.851	6.571
LOG SJP	100,00%	99,99%	62.318	54.690	7.623	1.332	62.318	54.685	7.623	1.332
LOG Juiz de Fora	100,00%	99,99%	109.912	107.891	5.442	(2.916)	109.912	107.880	5.442	(2.916)
LOG Feira de Santana	100,00%	99,99%	41.230	39.857	2.258	4.208	41.230	39.853	2.258	4.208
LOG Fortaleza	100,00%	99,99%	149.874	133.041	25.963	5.851	149.874	133.028	25.963	5.850
LOG Via Expressa	100,00%	99,99%	176.474	164.581	18.950	6.820	176.474	164.565	18.950	6.819
LOG Viana	100,00%	99,99%	136.536	141.329	2.198	8.344	136.536	141.315	2.198	8.343
LOG Londrina	100,00%	99,99%	130.026	120.448	11.232	8.504	130.026	120.436	11.232	8.503
LOG Itaitiaia	100,00%	99,99%	64.358	61.121	3.948	478	64.358	61.115	3.948	478
LOG Itaitinga I	100,00%	100,00%	361.871	172.030	97.859	13.653	361.871	172.030	97.859	13.653
LOG Aracaju	100,00%	99,99%	78.043	73.130	7.155	1.966	78.043	73.123	7.155	1.966
LOG Extrema	97,48%	97,48%	637	143.074	3.373	20.574	621	139.469	3.288	18.301
LOG Uberaba	100,00%	99,00%	45.509	43.614	3.859	6.493	45.509	43.178	3.859	6.428
LOG Sumaré	100,00%	99,99%	33	27	1	(1)	33	27	1	(1)
LOG SJRP	100,00%	99,99%	23.683	23.680	(177)	(488)	23.683	23.678	(177)	(488)
LOG Macaé	100,00%	99,99%	14.140	13.946	(4)	(388)	14.140	13.945	(4)	(388)
LOG RP	100,00%	99,99%	56.436	55.900	99	4.117	56.436	55.894	99	4.117
LOG Recife	81,50%	80,00%	428.876	127.836	72.699	60.040	349.701	102.269	58.150	48.032
LOG Itapeva	100,00%	99,99%	108.956	53.059	10.905	18.068	108.956	53.054	10.905	18.066
LOG Viana II	100,00%	100,00%	166.289	67.430	21.019	18.606	166.289	67.430	21.019	18.606
LOG PIB Meli	100,00%	100,00%	69.465	117.206	6.261	46.806	69.465	117.206	6.261	46.806
LOG Salvador	100,00%	100,00%	148.438	66.687	14.724	66.082	148.438	66.687	14.724	66.082
LOG Maceió	100,00%	100,00%	28.439	11.738	2.994	10.636	28.439	11.738	2.994	10.636
LOG Natal	100,00%	100,00%	31.159	8.730	18.859	-	31.159	8.730	18.859	-
LOG Contagem IV	100,00%	100,00%	85.432	9	49.458	-	85.432	9	49.458	-
LOG Teresina	100,00%	100,00%	11	3	(438)	-	11	3	(438)	-
LOG Campo Grande	100,00%	100,00%	11.748	3	(27)	-	11.748	3	(27)	-
LOG Brasília	100,00%	0,00%	58.663	-	47.979	-	58.663	-	47.979	-
LOG Cuiabá	100,00%	0,00%	760	-	(26)	-	760	-	(26)	-
LOG Joinville	100,00%	0,00%	986	-	(24)	-	986	-	(24)	-
LOG Itaitinga II	100,00%	0,00%	20.192	-	(1)	-	20.192	-	(1)	-
LOG Betim III	100,00%	0,00%	2	-	(1)	-	2	-	(1)	-
LOG Gravataí II	100,00%	0,00%	2	-	(1)	-	2	-	(1)	-
LOG Goiânia III	100,00%	0,00%	56	-	-	-	56	-	-	-
LOG São Bernardo do Campo	100,00%	0,00%	4.210	-	-	-	4.210	-	-	-
LDI	100,00%	100,00%	1.232	766	461	76	1.232	766	461	76
LE Empreendimentos	99,00%	99,00%	42.841	112	39.473	(564)	42.413	111	39.078	(558)
Juros capitalizados (b)			-	-	-	-	-	-	(75.390)	(12.022)
Total das controladas			3.266.555	2.398.121	512.795	346.021	3.186.936	2.368.214	422.376	319.641
Total do Individual			3.507.642	3.070.039	527.626	364.410	3.335.020	2.681.877	435.270	322.476

(a) O resultado de equivalência patrimonial de 2022 inclui a realização de resultados anteriormente não realizados no valor total de R\$4,6 milhões, referente a venda de terreno pela Loteamento Betim para a Companhia em 2021, onde foi construído o ativo PIB Meli, vendido para terceiro no ano.

(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)).

Notas Explicativas



b) Controladas em conjunto:

- A Cabral Investimentos SPE Ltda. ("Cabral") tem como principal objetivo a construção de propriedades para investimentos nos segmentos de *shopping centers*, lojas comerciais e outros ativos para locação. A sua participação societária foi alienada 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 sua participação societária foi alienada em outubro de 2022.
- A Betim I Incorporações SPE Ltda. ("Loteamento Betim") tem como principal objetivo o loteamento industrial destinado a venda e desenvolvimento, construção e locação de ativos comerciais, principalmente galpões logísticos.
- A MRV LOG MDI SJC I Incorporações SPE Ltda. ("LOG SJC Sony") tem como principal objetivo a atividade de aluguel de imóveis próprios, construção de edifícios e incorporação de empreendimentos imobiliários.

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

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

As principais informações financeiras são como seguem:

	Torino (*)		Loteamento Betim		LOG SJC Sony	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Caixa e equivalentes de caixa e TVM	-	6.032	8	111	3	3
Contas a receber	-	-	1.853	1.391	-	-
Estoque	-	-	41.841	35.797	-	-
Outros ativos circulantes	-	-	30	64	-	1
Total do circulante	-	6.032	43.732	37.363	3	4
Contas a receber	-	-	1.271	1.308	-	-
Estoque	-	-	90.681	81.543	-	-
Propriedades para investimento (PPI)	-	457.300	-	-	113.100	112.700
Outros ativos não circulantes	-	385	-	438	-	-
Total do não circulante	-	457.685	91.952	83.289	113.100	112.700
Total do ativo	-	463.717	135.684	120.652	113.103	112.704
Passivo circulante	-	1.403	3.682	10.810	5	-
Passivo não circulante	-	9.236	23	-	3.919	3.706
Patrimônio líquido	-	453.078	131.979	109.842	109.179	108.998
Passivo e patrimônio líquido	-	463.717	135.684	120.652	113.103	112.704

	Cabral (**)		Torino (*)		Loteamento Betim		LOG SJC Sony	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Receita operacional	-	21	24.048	18.850	10.511	22.523	-	-
Custo das merc. vendidas / serviços prestados	-	-	-	-	(5.844)	(8.776)	-	-
Outras despesas operacionais	-	(7.910)	(1.593)	(3.030)	(90)	(54)	(82)	(50)
Resultado financeiro	-	963	1.029	242	(3)	32	-	(1)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	338	-	(2.634)	-	(1.345)	304	2.800
Imposto de renda e contribuição social	-	(795)	(3.065)	(2.116)	(518)	(669)	(99)	-
Resultado	-	(7.383)	20.419	11.312	4.056	11.711	123	2.749

(*) Em 06 de outubro de 2022, o Grupo alienou a participação em Torino pelo valor de R\$175 milhões com o recebimento da primeira parcela nesta mesma data no valor de R\$120 milhões e duas parcelas remanescentes no valor de R\$27,5 milhões cada a serem pagas em 12 e 18 meses, mais atualização pelo IPCA, registradas na rubrica "contas a receber" (R\$52.928, líquido de AVP).

(**) Em 30 de junho de 2021, foi alienado ativo pelo valor de R\$22,8 milhões, integralmente recebidos.

Notas Explicativas



- c) As movimentações dos saldos de investimentos em controladas e controladas em conjunto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 são como seguem:

	Início da operação	Saldos iniciais	Aportes (reversões) de capital	Equivalência patrimonial	Recebimentos de dividendos	Outros	Saldos finais
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022:							
Controladas em conjunto:							
Torino (a)	04/15	181,257	-	8,168	(7,760)	(181,665)	-
Loteamento Betim	03/18	50,315	9,031	6,643	-	-	65,989
LOG SJC Sony	-	70,814	40	80	-	-	70,934
Outros	-	-	1,881	(1,629)	-	-	252
Juros capitalizados (b)	-	11,277	-	(368)	-	-	10,909
Total das controladas em conjunto - Consolidado		313,663	10,952	12,894	(7,760)	(181,665)	148,084
Controladas:							
LOG I	02/09	158,473	3,199	7,888	(10,629)	-	158,931
LOG II	03/11	54,898	982	6,695	(2,982)	-	59,593
LOG Jundiaí	04/11	94,272	1,978	2,188	(2,648)	-	95,790
LOG Goiânia	04/12	151,424	1,644	15,080	(10,494)	-	157,654
LOG Hortolândia	09/12	136,920	949	6,851	(8,970)	-	135,750
LOG SJP	04/13	54,685	10	7,623	-	-	62,318
LOG Juiz de Fora	06/13	107,880	1,221	5,442	(4,631)	-	109,912
LOG Feira de Santana	06/13	39,853	1,318	2,258	(2,199)	-	41,230
LOG Fortaleza	08/13	133,028	6,222	25,963	(15,339)	-	149,874
LOG Via Expressa	11/13	164,565	2,092	18,950	(9,133)	-	176,474
LOG Viana	04/14	141,315	2,203	2,198	(9,180)	-	136,536
LOG Londrina	06/14	120,436	3,926	11,232	(5,568)	-	130,026
LOG Itatiaia	07/14	61,115	(443)	3,948	(262)	-	64,358
LOG Itaitinga I	09/21	172,030	106,205	97,859	(14,223)	-	361,871
LOG Aracajú	10/18	73,123	1,527	7,155	(3,762)	-	78,043
LOG Extrema	10/19	139,469	(137,136)	3,288	(5,000)	-	621
LOG Uberaba	09/20	43,178	1,501	3,859	(3,029)	-	45,509
LOG Sumaré	-	27	5	1	-	-	33
LOG SJRP	-	23,678	182	(177)	-	-	23,683
LOG Macaé	-	13,945	199	(4)	-	-	14,140
LOG RP	-	55,894	443	99	-	-	56,436
LOG Recife	05/22	102,269	238,680	58,150	(49,398)	-	349,701
LOG Itapeva	08/22	53,054	57,291	10,905	(12,294)	-	108,956
LOG Viana II	-	67,430	77,840	21,019	-	-	166,289
LOG PIB Meli	-	117,206	531	6,261	(54,533)	-	69,465
LOG Salvador	-	66,687	67,027	14,724	-	-	148,438
LOG Maceió	-	11,738	13,707	2,994	-	-	28,439
LOG Natal	-	8,730	3,570	18,859	-	-	31,159
LOG Contagem IV	-	9	35,965	49,458	-	-	85,432
LOG Teresina	-	3	446	(438)	-	-	11
LOG Campo Grande	-	3	11,772	(27)	-	-	11,748
LOG Brasília	-	-	10,684	47,979	-	-	58,663
LOG Cuiabá	-	-	786	(26)	-	-	760
LOG Joinville	-	-	1,010	(24)	-	-	986
LOG Itaitinga II	-	-	20,193	(1)	-	-	20,192
LOG Betim III	-	-	3	(1)	-	-	2
LOG Gravataí II	-	-	3	(1)	-	-	2
LOG Goiânia III	-	-	56	-	-	-	56
LOG São Bernardo do Campo	-	-	4,210	-	-	-	4,210
LDI	-	766	5	461	-	-	1,232
LE Empreendimentos (inc. LOG Barreiro I e IV)	-	111	3,224	39,078	-	-	42,413
Juros capitalizados (b)	-	-	-	(75,390)	-	75,390	-
Total das controladas		2,368,214	545,230	422,376	(224,274)	75,390	3,186,936
Total do Individual		2,681,877	556,182	435,270	(232,034)	(106,275)	3,335,020
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021:							
Total do Consolidado		326,336	5,259	2,835	(12,203)	(8,564)	313,663
Total do Individual		2,100,584	456,718	322,476	(197,208)	(693)	2,681,877

(a) Outros refere-se a alienação da participação em Torino, ocorrida em 06 de outubro de 2022 pelo valor de R\$175 milhões com o recebimento da primeira parcela nesta mesma data no valor de R\$120 milhões e duas parcelas remanescentes no valor de R\$27,5 milhões cada a serem pagas em 12 e 18 meses, mais atualização pelo IPCA, registradas na rubrica "contas a receber" (R\$52.928, líquido de AVP).

(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)).

Notas Explicativas



6. Propriedades para investimento

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Galpões industriais	4.876.661	3.752.906	1.283.358	1.270.915
Strip malls	2.060	19.800	2.060	19.800
Total	4.878.721	3.772.706	1.285.418	1.290.715

A movimentação do saldo de propriedades para investimento para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial	3.772.706	2.994.470	1.290.715	1.118.706
Adições	845.278	709.631	153.095	455.665
Direito de uso de terreno, líquido (*)	91.661	-	-	-
Juros capitalizados (nota 8 (d))	78.367	20.390	2.977	8.368
Venda de ativos	(252.556)	(250.979)	(18.100)	(8.499)
Distrato de terreno	(10.756)	-	(10.756)	-
Transferência de PPIs para SPE	-	-	(135.354)	(330.921)
Variação do valor justo	354.021	299.194	2.841	47.396
Saldo final	4.878.721	3.772.706	1.285.418	1.290.715

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

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

	Consolidado		Individual	
	2022	2021	2022	2021
Variação do valor justo de PPI	354.021	299.194	2.841	47.396
PIS/COFINS diferido	(14.891)	(7.923)	-	-
Variação do valor justo de PPI no resultado	339.130	291.271	2.841	47.396

Venda de ativos

Em 26 de julho de 2022, a controlada LOG PIB Meli alienou ativo pelo valor de R\$254 milhões com o recebimento da primeira parcela em 28 de setembro de 2022 no valor de R\$176 milhões e duas parcelas remanescentes no valor de R\$39 milhões cada a serem pagas em 12 e 18 meses, registradas na rubrica "contas a receber" (R\$75.296, líquido de AVP).

Em 25 de novembro de 2022, o Grupo alienou ativo (Plaza Top Life) pelo valor de R\$19,5 milhões com o recebimento da primeira parcela em 28 de novembro de 2022 no valor de R\$6 milhões e 36 parcelas mensais no valor total de R\$13,5 milhões, mais atualização de juros simples 0,5% ao mês, registradas na rubrica "contas a receber" (R\$11.568, líquido de AVP).

Em 31 de maio de 2021, o Grupo alienou ativo (LOG Extrema) pelo valor de R\$272,7 milhões, mais atualização pelo IPCA, recebidos integralmente em 2021.

Em 15 de julho de 2021, o Grupo alienou ativo (Plaza Mirante Sul) pelo valor de R\$6,5 milhões que estão sendo recebidos em 24 parcelas mensais e consecutivas registradas na rubrica "contas a receber" (R\$1.853, líquido de AVP).

Notas Explicativas



Em 31 de dezembro de 2022, do total de propriedades para investimento, R\$1.247.461 foram dados em garantia de empréstimos, financiamentos e debêntures firmados pela Companhia e suas controladas (R\$1.418.560 em 31 de dezembro de 2021).

7. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é como segue:

Consolidado	Saldo inicial	Adição	Baixa	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022:				
<u>Custo:</u>				
Direito de uso (*)	4.967	4.446	-	9.413
Outros (**)	2.154	6.896	(66)	8.984
Total Custo	7.121	11.342	(66)	18.397
<u>Depreciação acumulada:</u>				
Direito de uso	855	594	-	1.449
Outros	1.339	259	(66)	1.532
Total da depreciação acumulada	2.194	853	(66)	2.981
Total do imobilizado líquido	4.927	10.489	-	15.416
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021:				
Total do imobilizado líquido	4.981	(54)	-	4.927

Individual	Saldo inicial	Adição	Baixa	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022:				
<u>Custo:</u>				
Direito de uso (*)	4.967	4.446	-	9.413
Outros (**)	1.942	6.895	(58)	8.779
Total Custo	6.909	11.341	(58)	18.192
<u>Depreciação acumulada:</u>				
Direito de uso	856	594	-	1.450
Outros	1.150	242	(58)	1.334
Total da depreciação acumulada	2.006	836	(58)	2.784
Total do imobilizado líquido	4.903	10.505	-	15.408
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021:				
Total do imobilizado líquido	4.938	(35)	-	4.903

(*) Contrato de aluguel de escritórios da Companhia.

(**) Essencialmente benfeitorias em imóveis de terceiros.

Notas Explicativas



8. Empréstimos, financiamentos e debêntures

a) Posição

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é como segue:

Modalidade	31/12/22			31/12/21
	Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:				
Debênture - 12ª emissão	10.119	40.002	50.121	60.106
Debênture - 14ª emissão	-	-	-	121.363
Debênture - 15ª emissão (CRI)	7.118	35.000	42.118	49.118
Debênture - 16ª emissão (CRI)	19.909	27.273	47.182	64.989
Debênture - 17ª emissão	82.865	76.667	159.532	235.266
Debênture - 18ª emissão	10.474	250.000	260.474	256.485
Debênture - 19ª emissão (CRI) (*)	7.968	462.385	470.353	459.132
Debênture - 20ª emissão - 1ª série (CRI)	5.501	130.350	135.851	-
Debênture - 20ª emissão - 2ª série (CRI) (*)	3.224	168.172	171.396	-
Debênture - 21ª emissão	28.321	400.000	428.321	-
(-) Custo de captação	(4.784)	(15.262)	(20.046)	(15.299)
Total de debêntures e CRI - Individual	170.715	1.574.587	1.745.302	1.231.160
Financiamento à construção	7.160	4.754	11.914	17.247
(-) Custo de captação	(105)	(88)	(193)	(298)
Total financiamentos - Individual	7.055	4.666	11.721	16.949
Total Individual	177.770	1.579.253	1.757.023	1.248.109
Controladas:				
Financiamento à construção (*)	3.694	13.652	17.346	19.978
(-) Custo de captação	(85)	(200)	(285)	(382)
Total financiamentos - Controladas	3.609	13.452	17.061	19.596
Total Consolidado	181.379	1.592.705	1.774.084	1.267.705

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

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

Modalidade	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de encargos	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 12ª emissão	10.000	12/17	Mensal	Mensal	01/18 a 12/27	CDI + 2,25%	CDI + 2,42%
Debênture - 14ª emissão	15.000	11/18	Semestral	Semestral	11/21 a 11/23	117% CDI	117% CDI + 0,26%
Debênture - 15ª emissão (CRI)	70.000	12/18	Mensal	Mensal	01/19 a 12/28	CDI + 1,35%	CDI + 1,71%
Debênture - 16ª emissão (CRI)	100.000	03/19	Semestral	Semestral	03/20 a 03/25	108% CDI	108% CDI + 0,34%
Debênture - 17ª emissão	230.000	09/19	Anual	Semestral	09/22 a 09/24	116,5% CDI	116,5% CDI + 0,18%
Debênture - 18ª emissão	250.000	03/21	Anual	Semestral	03/24 a 03/26	CDI + 2,00%	CDI + 2,21%
Debênture - 19ª emissão (CRI)	450.000	09/21	Anual	Semestral	09/25 a 09/28	IPCA + 5,52%	IPCA + 6,07%
Debênture - 20ª emissão - 1ª série (CRI)	130.350	04/22	Anual	Semestral	03/26 a 03/27	CDI + 1,10%	CDI + 1,55%
Debênture - 20ª emissão - 2ª série (CRI)	169.650	04/22	Anual	Semestral	03/27 a 03/29	IPCA + 6,30%	IPCA + 6,87%
Debênture - 21ª emissão	400.000	07/22	Anual	Semestral	07/26 a 07/27	CDI + 1,65%	CDI + 1,79%
Financiamento à construção	-	09/18	Mensal	Mensal	03/19 a 09/28	TR + 10%	TR + 10,87%
Financiamento à construção	-	12/12	Mensal	Mensal	12/13 a 10/24	CDI + 1,65%	CDI + 1,92%

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

As captações de recursos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 são como segue:

Modalidade	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
Debênture - 20ª emissão - 1ª série	130.350	04/22	Anual	Semestral	03/26 a 03/27	CDI + 1,10%	130.350
Debênture - 20ª emissão - 2ª série	169.650	04/22	Anual	Semestral	03/27 a 03/29	IPCA + 6,30%	169.650
Debênture - 21ª emissão	400.000	07/22	Anual	Semestral	07/26 a 07/27	CDI + 1,65%	400.000
Total - Individual e Consolidado							700.000

(*) Não são considerados os custos de captação.

Notas Explicativas



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

	Consolidado		Individual	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial	1.267.705	800.663	1.248.109	775.525
Captações	700.000	700.000	700.000	700.000
Encargos financeiros provisionados	213.029	71.561	210.869	69.533
Ajuste ao valor justo	(27.448)	(16.162)	(26.757)	(12.559)
Custo de captação de recursos	(9.396)	(13.040)	(9.396)	(13.040)
Amortização do custo de captação de recursos	4.851	4.348	4.754	4.239
Pagamento de principal	(239.446)	(241.892)	(237.193)	(239.856)
Pagamento de encargos financeiros	(135.211)	(37.773)	(133.363)	(35.733)
Saldo final	1.774.084	1.267.705	1.757.023	1.248.109

Em novembro de 2022, a Companhia quitou antecipadamente a 14ª emissão de debêntures, no valor de R\$96.160, que apresentava vencimento em novembro de 2023, sujeito a taxa contratual de 117% CDI a.a.

b) Garantias

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2022 são como segue:

	Consolidado			
	Financiamento à construção	Debêntures	CRI	Total
Real / direitos creditórios	29.260	209.653	89.300	328.213
Sem garantia	-	688.795	777.600	1.466.395
Total (*)	29.260	898.448	866.900	1.794.608

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

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

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

c) Vencimentos

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
<u>Período após a data do balanço:</u>				
1 ano	186.353	214.610	182.659	211.245
2 anos	203.141	177.944	199.936	175.008
3 anos	236.168	199.526	232.963	196.572
4 anos	492.253	222.418	489.048	219.456
Após 4 anos	676.693	453.207	672.656	445.828
Total	1.794.608	1.267.705	1.777.262	1.248.109

Notas Explicativas

d) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros são capitalizados conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado		Individual	
	2022	2021	2022	2021
<u>Encargos financeiros provenientes de:</u>				
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(217.880)	(75.909)	(215.623)	(73.772)
Instrumentos financeiros derivativos	(7.864)	10.947	(7.864)	10.947
Total dos encargos financeiros	(225.744)	(64.962)	(223.487)	(62.825)
Juros capitalizados em:				
Propriedade para investimento (nota 6)	78.367	20.390	2.977	8.368
Investimento (nota 5)	-	-	75.390	12.022
Encargos financeiros registrados no resultado (nota 17)	(147.377)	(44.572)	(145.120)	(42.435)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures representou uma taxa média de encargos de 14,50% a.a. no Consolidado (6,50% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

e) Obrigações contratuais

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

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

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

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

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

9. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
CDI	8.813	41.678	-	23.523
IPCA	13.000	7.739	13.000	7.739
Total	21.813	49.417	13.000	31.262
Circulante	8.813	46.383	-	28.966
Não circulante	13.000	3.034	13.000	2.296
Total	21.813	49.417	13.000	31.262

Notas Explicativas



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

	Consolidado		Individual	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Período após a data do balanço:				
1 ano	8.813	46.383	-	28.966
2 anos	6.333	3.034	6.333	2.296
Após 2 anos	6.667	-	6.667	-
Total	21.813	49.417	13.000	31.262

10. Permutas

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

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Período após a data do balanço:				
1 ano	61.994	70.290	1.686	1.642
2 anos	94.315	136.266	37.853	103.787
3 anos	29.261	24.034	17.864	19.549
Após 3 anos	11.136	-	11.136	-
Total	196.706	230.590	68.539	124.978
Circulante	61.994	70.290	1.686	1.642
Não circulante	134.712	160.300	66.853	123.336
	196.706	230.590	68.539	124.978

11. Imposto de renda e contribuição social

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

	Consolidado		Individual	
	2022	2021	2022	2021
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	397.476	420.309	345.629	378.224
Alíquota vigente - imposto de renda e contribuição social	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(135.142)	(142.905)	(117.514)	(128.596)
Efeito do IRPJ e da CSLL sobre as diferenças permanentes:				
Resultado de equivalência patrimonial bruto de juros capitalizados baixados	4.509	964	173.624	113.729
Equivalência patrimonial referente ao valor justo em controladas	(20.541)	6.139	(20.541)	6.139
Baixa de Valor Justo na venda de investimento	2.647	-	2.647	-
Diferença de base de cálculo para empresas tributadas no lucro presumido	149.791	99.296	-	-
Outros	1.960	(567)	2.227	(541)
Crédito (débito) do IRPJ e da CSLL no resultado	3.224	(37.073)	40.443	(9.269)

Em 31 de dezembro de 2022, há crédito tributário referente a prejuízo fiscal e base negativa de controladas não constituído no valor de R\$1.581 (R\$1.581 em 31 de dezembro de 2021).

Notas Explicativas



(b) Saldos dos impostos diferidos

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Ativo não circulante:				
Imposto de renda e contribuição social	47.871	7.428	47.871	7.428
Passivo:				
Imposto de renda e contribuição social	(53.216)	(38.011)	-	-
PIS/COFINS	(61.706)	(42.311)	(1.248)	-
	(114.922)	(80.322)	(1.248)	-
Circulante	(5.806)	(2.494)	(416)	-
Não circulante	(109.116)	(77.828)	(832)	-
Total	(114.922)	(80.322)	(1.248)	-

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Efeito tributário sobre:				
Ativo diferido:				
Prejuízo fiscal e base negativa	96.152	66.060	95.901	65.773
Juros capitalizados baixados (*)	111.773	94.746	111.773	94.746
Diferenças temporárias	7.187	2.447	7.187	2.447
	215.112	163.253	214.861	162.966
Passivos diferidos reclassificados	(167.241)	(155.825)	(166.990)	(155.538)
Ativo diferido	47.871	7.428	47.871	7.428
Passivo diferido:				
Mais valia do valor justo sobre propriedades para investimento	(214.633)	(190.616)	(166.990)	(155.538)
Aluguéis a receber e outros	(3.430)	(3.220)	-	-
Venda de PPI	(2.394)	-	-	-
	(220.457)	(193.836)	(166.990)	(155.538)
Passivos diferidos reclassificados	167.241	155.825	166.990	155.538
Imposto diferido passivo	(53.216)	(38.011)	-	-

(*) Conforme nota 2.2 (e), em decorrência das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de investimento (demonstrações individuais). Devido ao fato de as propriedades para investimentos serem mensuradas ao valor justo, os referidos custos são alocados ao resultado deduzindo-os do cálculo da equivalência patrimonial das investidas (demonstrações individuais). Neste processo, é reconhecido ativo fiscal diferido, tendo em vista que estes valores serão dedutíveis fiscalmente quando da realização dos respectivos investimentos.

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

Em 31 de dezembro de 2022, 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:	
2023	705
2024	4.183
2025	3.068
2026	3.850
2027	1.135
2028 a 2030	18.115
2031 a 2033	16.815
Total	47.871

Notas Explicativas



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

Em 31 de dezembro de 2022, 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 2022 e de 2021 é como segue:

	Consolidado				Individual			
	2022			2021	2022			2021
	Ativo	Passivo	Líquido	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido	Líquido
Saldo inicial	163.253	(193.836)	(30.583)	(13.693)	162.966	(155.538)	7.428	16.537
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:								
Resultado do período	51.859	(26.621)	25.238	(16.890)	51.895	(11.452)	40.443	(9.109)
Saldo final	215.112	(220.457)	(5.345)	(30.583)	214.861	(166.990)	47.871	7.428

12. Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis

O Grupo constituiu provisões para riscos para as ações cuja expectativa de perda é considerada provável, baseada na avaliação de seus assessores legais, que se espera ser necessária a saída de recursos financeiros para liquidar as respectivas obrigações. A natureza dessas ações é essencialmente referente a reclamações trabalhistas. A movimentação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial	1.991	1.725	116	108
Adições e atualização	620	472	75	22
Pagamento	(163)	(133)	(35)	(5)
Reversão	(103)	(73)	(12)	(9)
Saldo final	2.345	1.991	144	116

Os processos classificados com probabilidade de perda possível pelos consultores jurídicos montam em R\$1.286 no Consolidado e R\$913 no Individual em 31 de dezembro de 2022 (R\$4.611 no Consolidado e R\$4.181 no Individual em 31 de dezembro de 2021).

13. Arrendamentos

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

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

Notas Explicativas



A movimentação do passivo de arrendamento para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial	4.463	4.374	4.463	4.374
Adições (*)	94.543	-	2.541	-
Remensuração	1.905	294	1.905	294
Despesas de juros	1.814	293	538	293
Pagamento de principal	(613)	(205)	(472)	(205)
Pagamento de juros	(397)	(293)	(538)	(293)
Saldo final	101.715	4.463	8.437	4.463
Circulante	614	219	556	219
Não circulante	101.101	4.244	7.881	4.244
	101.715	4.463	8.437	4.463

(*) Inclui R\$91.661 referente ao direito de uso de terrenos dos ativos LOG Brasília, LOG Barreiro I e LOG Barreiro IV, conforme nota 6.

Os fluxos de caixa contratuais não descontados (passivos brutos de arrendamentos) representam desembolsos anuais de caixa que se encerram em dezembro de 2073 e são como segue:

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Consolidado:					
Passivos de arrendamento	1.124	6.545	8.728	428.265	444.663
Total	1.124	6.545	8.728	428.265	444.663
Individual:					
Passivos de arrendamento	1.093	1.093	1.093	8.598	11.876
Total	1.093	1.093	1.093	8.598	11.876

Arrendamentos que representam isenções no reconhecimento

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, estes arrendamentos representam R\$86 (R\$125 em 31 de dezembro de 2021).

14. Patrimônio líquido

(a) Capital social

	Consolidado e Individual	
	31/12/22	31/12/21
Capital social subscrito	2.753.976	2.053.976
Quantidades de ações ordinárias, sem valor nominal (em milhares)	102.159	102.159

O capital social autorizado da Companhia em 31 de dezembro de 2022 é de R\$3.700.000 (três bilhões e setecentos milhões de reais) (R\$3.000.000 em 31 de dezembro de 2021), 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.

Notas Explicativas



Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Assembleia Geral de Acionistas (AG), aprovou o seguinte aumento de capital, através de capitalização de parte da reserva de lucros, conforme segue:

Data da aprovação	Número de ações	Preço unitário	Valor total do aumento de capital	Valor do capital após aumento de capital	Total de ações em circulação após a emissão
	(mil)	R\$	R\$ mil	R\$ mil	(mil)
Exercício 2022:					
19/04/22 - Capitalização de reservas	-	-	700.000	2.753.976	102.159

(b) Ações em tesouraria

Em 9 de setembro de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração, o Programa de Recompra de Ações da Companhia com validade de 18 meses a partir de 9 de setembro de 2021, na quantidade máxima de 5,5 milhões de ações ordinárias, respeitados os limites legais, para manutenção em tesouraria, cancelamento, recolocação no mercado, ou destinação aos Planos de Opção de compra de Ações.

Durante exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram adquiridas 1.221 mil ações no valor de R\$26.791 (4.102 mil ações no valor de R\$104.990 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021), através do Programa de Recompra de Ações da Companhia, e foram transferidas 17 mil ações para os beneficiários do plano de opções de compra de ações da Companhia, 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 2022:									
Ações ordinárias	1.048	1.221	-	(17)	2.252	21,97	24,76	15,20	36.302
Exercício 2021:									
Ações ordinárias	16	4.102	(3.070)	-	1.048	25,59	27,69	22,16	26.504

(*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

(c) Reserva de capital

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

(d) Reserva de lucro*Reserva legal*

A reserva legal é constituída com base em 5% do lucro de cada exercício, e não deve exceder 20% do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal, acrescido do montante das reservas de capital, exceder 30% do capital social, não é obrigatório a destinação de parte do lucro líquido do exercício para esta rubrica. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos ou aumentar o capital. A memória de cálculo referente a constituição da reserva legal para os exercícios de 2022 e de 2021 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 2022, foi constituída reserva de retenção de lucros, no valor de R\$275.076 (R\$262.880 em 31 de dezembro de 2021).

Notas Explicativas**(e) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas**

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

Conforme proposta da Administração da Companhia ad referendum da Assembleia Geral Ordinária (AGO), os dividendos de 2022 são como segue (os de 2021 são apresentados para fins comparativos):

	2022	2021
Lucro do exercício	386.072	368.955
Reserva legal – 5% do lucro do exercício	(19.304)	(18.448)
Lucro disponível para distribuição	366.768	350.507
Dividendos propostos – 25% do lucro disponível para distribuição	91.692	87.627
Dividendos propostos por ação (Reais – R\$ por ação)	0,9178	0,8666

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

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.

(f) Plano de opções de ações

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

Os executivos e empregados da Companhia, inclusive de controladas, direta ou indiretamente, poderão ser habilitados a participar do referido plano. Caso o contrato de trabalho ou o mandato do colaborador venha a cessar em razão: (a) respectivamente, pedido de demissão ou renúncia; ou (b) demissão (com ou sem justa causa) ou destituição (com ou sem justo motivo), obedecida, conforme for o caso, a definição de justo motivo prevista na legislação societária ou de justa causa prevista na legislação trabalhista, o que for aplicável, as opções cujo direito de exercício: (i) não tenham sido adquiridas, até tal data, serão canceladas; e (ii) as que já tenham sido adquiridas 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.

Notas Explicativas



O plano de outorga de opção de compra de ações aprovado pela Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, conforme respectivo regulamento corresponderá a, no máximo, 3.092.149 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 e mais um milhão e duzentos mil de opções aprovada na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 19 de abril de 2022.

Em 29 de julho de 2022, foi aprovado pelo Conselho de Administração, a emissão do programa 11 do plano de opções de ações, outorgando para diretores e gestores, até 402 mil opções com *vesting period* de até 5 anos e prazo final de exercício em dezembro de 2029. O valor justo das opções é de R\$8,61 cada, totalizando por estimativa de cancelamento, custo de remuneração de R\$3.112 que será reconhecido no resultado ao longo do *vesting period*.

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*.

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

Programa	Aprovação	Qtde. Máxima	% do total aprovado no plano	Vesting	Preço de exercício	Participantes	Prazo inicial de exercício	Prazo final de exercício (*)
2	06/12	22.444	0,73%	Até 5 anos	R\$ 22,36	Diretores	08/12	12/22
3	10/13	32.879	1,06%	Até 5 anos	R\$ 30,04	Diretores e gestores	12/13	12/23
4	11/14	31.835	1,03%	Até 5 anos	R\$ 30,04	Diretores e gestores	12/14	12/24
5	12/15	27.710	0,90%	Até 5 anos	R\$ 30,04	Diretores e gestores	12/15	12/25
6	04/18	352.000	11,38%	Até 5 anos	R\$ 22,00	Diretores e gestores	12/18	12/25
7	09/19	226.251	7,32%	Até 5 anos	R\$ 23,42	Diretores e gestores	12/19	12/26
8	06/20	653.216	21,12%	Até 5 e 10 anos	R\$ 21,62	Diretores e gestores	12/20	12/27 e 12/32
10	12/21	338.074	10,93%	Até 5 anos	R\$ 24,17	Diretores e gestores	12/21	12/28
11	07/22	401.761	12,99%	Até 5 anos	R\$ 18,99	Diretores e gestores	12/22	12/29

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

A movimentação das ações para os programas de opções de ações para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 2022 (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	13	171	-	(3)	-	168
8	15	637	-	(3)	-	634
10	20	335	-	-	-	335
11	16	-	402	-	-	402
		1.488	402	(6)	(15)	1.869
Preço de exercício médio ponderado das opções		22,83	18,99	22,46	22,36	22,01
Movimentação 2021 (opções mil)		1.182	335	(27)	(2)	1.488
Preço de exercício médio ponderado das opções		22,44	24,17	22,69	23,07	22,83

Notas Explicativas



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	267	211	-	-
7	34	181	168	1,0
8	96	1.172	3.581	7,1
10	67	805	1.394	3,0
11	40	670	2.442	4,1
2022	582	3.039	7.585	5,2
2021	255	2.159	7.513	6,4

Em 31 de dezembro de 2022, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 1.869 mil ações, o que representaria uma diluição de 1,80% em relação ao total de ações da Companhia de 102.159 mil (1,44% em 31 de dezembro de 2021).

Em 31 de dezembro de 2022 as opções outorgadas correspondem a 69,73% do total aprovado no plano (92,72% em 31 de dezembro de 2021).

O preço médio ponderado de mercado das ações exercidas no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, considerando a data de exercício, foi de R\$25,30 (R\$24,06 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

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

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

	Programa								
	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º	10º	11º
Taxa livre de risco	8,66%	10,86%	12,42%	16,20%	8,61%	6,43%	5,21% e 6,41%	11,19%	12,56%
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%	39,21%
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	R\$ 8,61

(*) 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	
	2022	2021
Saldo inicial	29.173	19.840
Aportes (distribuições) líquidos a acionistas não controladores	41.842	(9.099)
Transação de capital	(6.458)	4.151
Participação nos lucros do exercício	14.628	14.281
Saldo final	79.185	29.173

Notas Explicativas

(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	
	2022	2021
Lucro básico por ação:		
Lucro do exercício	386.072	368.955
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	100.643	101.826
Lucro por ação básico - em R\$	3,83605	3,62339
Lucro diluído por ação:		
Lucro do exercício	386.072	368.955
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	100.643	101.826
Efeito diluidor das opções de ações (milhares)	126	313
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	100.769	102.139
Lucro por ação diluído - em R\$	3,83126	3,61228

15. Receitas líquidas

	Consolidado		Individual	
	2022	2021	2022	2021
Receita de aluguéis	219.207	151.824	71.319	46.016
Receita de serviço de administração	7.123	5.901	7.123	5.901
Receita de serviços de obras	4.392	831	4.392	831
Tributos sobre receitas	(13.492)	(9.189)	(7.902)	(5.036)
Receita líquida	217.230	149.367	74.932	47.712

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui um cliente cuja receita líquida representava, individualmente, 14% do total, sendo esta R\$31.161 (R\$2.317 representando 1,6% em 31 de dezembro de 2021).

16. Custos e despesas por natureza

	Consolidado		Individual	
	2022	2021	2022	2021
Custos dos serviços prestados - administração de condomínios	(3.041)	(2.166)	(3.041)	(2.166)
Despesas operacionais:				
Salários, encargos e benefícios	(18.946)	(11.837)	(18.507)	(11.768)
Consultorias e serviços	(8.666)	(7.026)	(5.344)	(3.880)
Despesas gerais	(7.229)	(4.786)	(6.580)	(4.492)
Honorários da administração	(6.645)	(5.542)	(6.645)	(5.542)
Despesa de vacância	(3.234)	(1.899)	(1.714)	(683)
Opções de ações	(3.039)	(2.159)	(3.039)	(2.159)
Publicidade	(1.583)	(1.791)	(1.578)	(1.786)
Depreciação e amortização	(1.647)	(832)	(1.302)	(827)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Venda de ativos (*)	(10.344)	15.789	(11.716)	(2.296)
Outros	(6.668)	(7.523)	(3.526)	(5.111)
	(68.001)	(27.606)	(59.951)	(38.544)
Classificadas como:				
Despesas comerciais	(12.573)	(10.833)	(8.481)	(7.225)
Despesas gerais e administrativas	(31.771)	(19.497)	(29.583)	(18.370)
Honorários da administração	(6.645)	(5.542)	(6.645)	(5.542)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(17.012)	8.266	(15.242)	(7.407)
	(68.001)	(27.606)	(59.951)	(38.544)

(*) Venda de ativos conforme mencionadas nas notas 5 e 6.

Notas Explicativas



17. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado		Individual	
	2022	2021	2022	2021
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 8 (d))	(147.377)	(44.572)	(145.120)	(42.435)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos (inclui efeito hedge)	(36.726)	(1.648)	(38.140)	(5.251)
Outras despesas financeiras	(5.499)	(1.650)	(2.254)	(924)
	(189.602)	(47.870)	(185.514)	(48.610)
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	87.796	53.335	80.342	48.785
Receitas de juros de contratos de mútuo	1.146	332	1.555	663
Outras receitas financeiras (*)	(76)	811	(805)	512
	88.866	54.478	81.092	49.960
Resultado financeiro	(100.736)	6.608	(104.422)	1.350

(*) Inclui efeito tributário sobre receita financeira.

18. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas são como seguem:

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	348.125	432.391	-	-	348.125	432.391	-	-
Banco Bradesco S.A.	[2]	21.851	3.435	-	-	18.594	511	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPEs	[3]	-	-	-	-	5.361	4.748	-	-
Cientes por aluguéis									
Outras partes relacionadas:									
Patrus Transportes Urgentes Ltda.	[4]	578	563	-	-	27	24	-	-
Contas a receber por venda de participação societária									
Outras partes relacionadas:									
MRV MRL Camp Nou Incorporações e Participações Ltda.	[5]	13.970	14.797	-	-	13.970	14.797	-	-
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[8]	-	6.423	-	-	-	6.423	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures									
Outras partes relacionadas:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	-	-	-	51.147	-	-	-	51.147
Banco Bradesco S.A.	[2]	-	-	-	184.119	-	-	-	184.119
Fornecedor de serviços									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[6]	-	-	58	46	-	-	58	46
Contas a pagar por aquisição de terrenos									
Outras partes relacionadas:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[9]	-	-	-	10.590	-	-	-	10.590

Notas Explicativas



		Consolidado				Individual			
		Receita		Despesa		Receita		Despesa	
		2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Receitas financeiras									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	44.588	28.469	-	-	44.588	28.469	-	-
Banco Bradesco S.A.	[2]	3.843	971	-	-	3.429	814	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPEs	[3]	-	-	-	-	790	337	-	-
Contas a receber por venda de participação societária									
Outras partes relacionadas:									
MRV MRL Camp Nou Incorporações e Participações Ltda	[5]	1.065	-	-	-	1.065	-	-	-
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[8]	522	-	-	-	522	-	-	-
Receita de aluguéis									
Clientes por aluguéis									
Outras partes relacionadas:									
Patrus Transportes Urgentes Ltda.	[4]	7.109	5.838	-	-	235	287	-	-
Despesas gerais e administrativas									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[6]	-	-	310	280	-	-	310	280
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[7]	-	-	2.812	1.535	-	-	1.882	772
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Outras partes relacionadas:									
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[8]	-	-	-	2.328	-	-	-	2.328
Banco Inter S.A. (Inter)	[11]	377	-	-	-	377	-	-	-
Despesas financeiras									
Outras partes relacionadas:									
Comissão:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[10]	-	-	1.238	4.058	-	-	1.238	4.058

- [1] Refere-se a transações financeiras com o Banco Inter S.A. e/ou controladas ("Inter"), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, as aplicações apresentam rendimento de 93,0% do CDI no Consolidado e Individual (181,4% em 31 de dezembro de 2021).
- [2] Refere-se a transações com o Banco Bradesco S.A., controlador do Banco Bradesco Investimentos (BBI), que por sua vez é controlador da 2bCapital, atual gestor do Fundo de Investimento em Participações Multisetorial Plus, acionista da Companhia. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, as aplicações apresentam rendimento de 112,9% do CDI no Consolidado e Individual (79,2% em 31 de dezembro de 2021).
- [3] Refere-se a empréstimo entre a Companhia e sua controlada LOG São José dos Pinhais, concedido em janeiro de 2018. A atualização é feita pelo CDI + 2,25% a.a.
- [4] Refere-se a contratos de aluguéis de galpões firmados entre a Companhia e controladas com a empresa Patrus Transportes Urgentes Ltda., controlada por um acionista minoritário da Companhia.
- [5] Em julho de 2018, a Companhia alienou participação societária da subsidiária MRV LOG MDI SJC I Incorporações SPE Ltda. ("LOG SJC Sony") para a MRV MRL CAMP NOU Incorporações e Participações Ltda, empresa controlada pela MRV Engenharia e Participações S.A. O contrato determina pagamentos em duas tranches conforme detalhado abaixo:
- R\$10.800 referentes a 10,81% da participação societária, pagos em 24 parcelas mensais de R\$450 cada, atualizados pelo INCC, sendo a primeira paga após a aprovação do loteamento pela prefeitura, evento ocorrido em julho de 2018; e
 - R\$25.523 (R\$24.200 mais atualização pelo IPCA) referentes a 24,22% da participação societária, que estão sendo pagos em 48 parcelas mensais de R\$532 cada, sendo a primeira paga após aprovação da alteração do zoneamento de parte da área de industrial para residencial pela prefeitura, evento ocorrido no quarto trimestre de 2019. Em abril de 2022 foi assinado aditivo repactuando o pagamento no montante de R\$11.695 para quatro parcelas de R\$532 de janeiro a abril de 2023 e nove parcelas de R\$1.063 de maio de 2023 a janeiro de 2024.

Notas Explicativas



Os efeitos desta transação são demonstrados a seguir:

	Efeito total da transação		
	Tranche I	Tranche II	Total
Valor	10.800	25.523	36.323
Ajuste a valor presente	(847)	(1.942)	(2.789)
	9.953	23.581	33.534
Baixa do investimento	(11.155)	(24.984)	(36.139)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(1.202)	(1.403)	(2.605)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(1.383)	(3.606)	(4.989)
Resultado líquido da venda	(2.585)	(5.009)	(7.594)
Contas a receber em 31 de dezembro de 2022	-	13.970	13.970
Contas a receber em 31 de dezembro de 2021	-	14.797	14.797

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

- [6] Refere-se a contrato de arrendamento referente à fração do nono e décimo andar de prédio comercial da sede. A Conedi é acionista da Companhia e a MA Cabaleiro tem como acionista controlador Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, acionista minoritário e conselheiro da Companhia. O contrato tem vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo prorrogação de contrato e é reajustável anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Em 31 de dezembro de 2022 estabelecem pagamento total mensal (bruto de tributos) de R\$77 (R\$46 em 31 de dezembro de 2021).
- [7] Valores referentes a despesas por prestação de serviços administrativos. O contrato estabelece pagamento mensal de R\$254 em 31 de dezembro de 2022 (R\$5 por empreendimento da Companhia ou de suas investidas em 31 de dezembro de 2021). Este valor é atualizado anualmente pelo percentual médio praticado pela categoria no qual estão enquadrados os colaboradores da MRV. Em 09 de dezembro de 2019, o contrato foi repactado tornando o prazo de duração indeterminado, não havendo oposição entre as partes.
- [8] Refere-se à venda da participação da Companhia na Cabral Investimentos SPE Ltda. ("Cabral") concluída em dezembro de 2021. O contrato estabeleceu pagamento de parcelas mensais de R\$533 cada, atualizadas pelo INCC e foi integralmente quitado em setembro de 2022. A receita refere-se à essa correção citada enquanto a despesa refere-se à perda gerada no desconhecimento deste investimento.
- [9] Refere-se a compra de terreno com o fornecedor R&R Negócios e Participações S.A. no valor de R\$28.231, sendo entrada de R\$1.000 e 18 parcelas mensais e consecutivas de R\$1.513, integralmente quitadas em julho de 2022. O fornecedor fez antecipação de recebíveis junto ao Banco Inter S.A., tornando-se este então o credor da operação, porém sem alterar a sua substância econômica original.
- [10] Refere-se a serviços de coordenação, colocação e distribuição de CRI, em regime de melhores esforços, lastreados na 19ª emissão de debêntures da Companhia.
- [11] Refere-se ao "prêmio de preferência" pago à Companhia de 25% sobre a receita de crédito obtida pelo banco referente às faturas de fornecedores descontadas junto ao mesmo. Nestas operações são mantidas as condições originais e substância econômica das transações realizadas junto aos respectivos fornecedores.

Remuneração de pessoal-chave

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

	Consolidado e Individual	
	2022	2021
Benefícios de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração	6.645	5.542
Participação nos lucros e resultados	2.880	1.382
Benefícios assistenciais	166	162
Benefícios de longo prazo a administradores:		
Previdência privada (plano de contribuição definida)	108	96
Remuneração baseada em ações:		
Plano de opção de ações	2.385	1.798
	12.184	8.980

Em 19 de abril de 2022, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária, a remuneração global da Administração no valor de R\$13.484.

Notas Explicativas



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

19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são representados pelos saldos de caixa, bancos, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, contas a receber, créditos com empresas ligadas, fornecedores, empréstimos, financiamentos, debêntures e derivativos. Todos os instrumentos financeiros mantidos pelo Grupo foram registrados contabilmente em 31 de dezembro de 2022.

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

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional	Ponta ativa	Ponta passiva	Efeito no resultado		31/12/22
							Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Valor justo do derivativo
Swap [1]	11/18	10,5% / 108,95% CDI	08/28	17.573	17.681	17.730	(49)	(1.298)	(1.347)
Swap [2]	09/21	IPCA + 5,52% / CDI + 1,23%	09/28	450.000	502.125	469.171	7.705	(31.684)	1.270
Swap [3]	04/22	IPCA + 6,30% / CDI + 1,47%	03/29	169.650	178.788	176.802	(3.652)	(7.545)	(5.559)
Swap	09/21	LOGG3 (*) / CDI + 1,75%	01/23 e 03/23	74.468	50.731	86.801	-	(39.135)	(39.135)
							4.004	(79.662)	(44.771)
									Consolidado e Individual
							Ativo não circulante		1.270
							Passivo circulante		39.135
							Passivo não circulante		6.906
							Total do passivo		46.041

[1] 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*.

[2] O valor justo inclui efeito de pagamento líquido de R\$25.249.

[3] O valor justo inclui efeito de pagamento líquido de R\$5.638.

(*) O preço da ação de fechamento em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$16,12/ação. Caso o preço da ação atinja o piso de 100% da volatilidade dos últimos 24 meses chegando em R\$12,69/ação, representaria uma perda adicional estimada de R\$10.186 e caso o preço da ação atinja o teto de 100% da volatilidade dos últimos 24 meses chegando em R\$33,51/ação, representaria um ganho líquido aproximado de R\$12.517, revertendo desta forma a perda registrada até a data de reporte. A quantidade de ações consideradas nestas operações é 2.970 mil.

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional	Ponta ativa	Ponta passiva	Efeito no resultado		31/12/21
							Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Valor justo do derivativo
Swap (*)	11/18	10,5% / 108,95% CDI	08/28	19.758	19.885	19.885	-	(609)	(609)
Swap	09/21	IPCA + 5,52% / CDI + 1,23%	09/28	450.000	471.690	459.822	11.868	(12.559)	(691)
Swap	09/21	LOGG3 / CDI + 1,75%	01/23 e 03/23	74.468	75.111	75.921	(810)	(1.510)	(2.320)
							11.058	(14.678)	(3.620)

Notas Explicativas



Efeito no resultado - Consolidado			
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
2022			
Efeito no resultado			
Swaps com <i>hedge</i> de valor justo	(7.864)	(27.359)	(35.223)
Swaps sem <i>hedge</i>	-	(36.815)	(36.815)
Efeito no resultado	(7.864)	(64.174)	(72.038)
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	27.448	27.448
Efeito Líquido no resultado	(7.864)	(36.726)	(44.590)
2021			
Efeito no resultado			
Swaps com <i>hedge</i> de valor justo	11.758	(16.301)	(4.543)
Swaps sem <i>hedge</i>	-	(2.320)	(2.320)
Efeito no resultado	11.758	(18.621)	(6.863)
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	16.162	16.162
Efeito Líquido no resultado	11.758	(2.459)	9.299

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

Contabilidade de *hedge*

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

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

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

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

	Instrumento de <i>hedge</i> (swap)		Item protegido
			Dívida
Valor nominal	25.000		25.000
Data de início	12/18		12/18
Data de vencimento	08/28		09/28
	Ponta ativa	Ponta passiva	
Variáveis	10,5%	108,95% CDI	TR + 10%

Notas Explicativas



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

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

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

	Ponta ativa	Ponta passiva
Variáveis	IPCA + 6,30%	CDI + 1,47% IPCA + 6,30%

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

<i>Hedge</i> de valor justo	Valor nominal	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado
	31/12/22		31/12/22	2022
Empréstimos, financiamentos e debêntures	17.573	10%	(16.847) (*)	691
Empréstimos, financiamentos e debêntures	450.000	IPCA + 5,52%	(470.353)	19.213
Empréstimos, financiamentos e debêntures	169.650	IPCA + 6,30%	(171.396)	7.544
	637.223		(658.596)	27.448
(Itens protegidos)				
		Ponta ativa		
		10%	16.847	(691)
		IPCA + 5,52%	470.441	(19.125)
		IPCA + 6,30%	171.243	(7.544)
			658.531	(27.360)
Instrumentos financeiros derivativos	17.573			
Instrumentos financeiros derivativos	450.000			
Instrumentos financeiros derivativos	169.650			
(Instrumentos de <i>hedge</i>)	637.223	Ponta passiva		
		108,95% CDI	(18.194)	1
		CDI + 1,23%	(469.171)	-
		CDI + 1,47%	(176.802)	-
			(664.167)	1
		Posição líquida swap - Individual	(5.636)	(27.359)
		Posição líquida total - Consolidado	(664.232)	89

(*) Relação de proteção pelo *swap* de 97,12% do item protegido.

Notas Explicativas

(b) Categoria de instrumentos financeiros

Consolidado	Nota	31/12/22		31/12/21	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:					
Custo amortizado		223.377	223.377	87.033	87.033
Caixa e bancos		3.174	3.174	2.516	2.516
Contas a receber	4	220.203	220.203	84.517	84.517
Valor justo por meio do resultado (obrigatoriamente mensurado) (*)		699.181	699.181	894.089	894.089
Fundo de investimento restrito	3	429.877	429.877	685.911	685.911
Fundo de investimento não restrito		82.613	82.613	2.924	2.924
Certificados de depósitos bancários (CDB)		185.421	185.421	205.254	205.254
Instrumentos financeiros derivativos	19 (a)	1.270	1.270	-	-
Passivos financeiros:					
Custo amortizado		1.281.882	1.278.849	887.079	881.124
Empréstimos, financiamentos e debêntures		1.114.989	1.111.956	788.595	782.640
Contas a pagar por aquisição de terrenos	9	21.813	21.813	49.417	49.417
Fornecedores		43.365	43.365	44.604	44.604
Arrendamento	13	101.715	101.715	4.463	4.463
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge) (*)		659.095	659.095	479.110	479.110
Empréstimos, financiamentos e debêntures		659.095	659.095	479.110	479.110
Valor justo por meio do resultado (obrigatoriamente mensurado) (*)		46.041	46.041	3.620	3.620
Instrumentos financeiros derivativos	19 (a)	46.041	46.041	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 2022 e de 2021.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, considerado em 31 de dezembro de 2022 é como segue:

Taxa contratual (a.a.)	Taxa atual no mercado (a.a.)	Datas de vencimentos finais
Debêntures e CRI		
CDI + 1,10% a 2,25%	CDI + 1,13% a 2,90%	03/26 a 12/28
108% a 116,50% CDI	CDI + 1,13% a 1,88%	09/24 a 03/25
IPCA + 5,52% a 6,30%	IPCA + 5,75% a 6,54%	09/28 a 03/29
Financiamentos à construção		
CDI + 1,65%	CDI + 1,65%	10/24
TR + 10,00%	TR + 10,00%	09/28

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

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

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 2022, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2022, conforme detalhado abaixo:

Notas Explicativas



Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2023 ("cenário provável") e a taxa efetiva verificada no ano de 2022, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2022 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2022. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma variação na taxa estimada para 2023 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (Passivo) financeiro exposto líquido	Taxa anual efetiva de 2022	Taxa anual estimada para o ano de 2023	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado
Cenário provável:							
CDI/Selic	496.027	(1.856.017)	(1.359.990)	12,33%	13,42%	(i) 1,09%	(14.824)
TR	-	(17.346)	(17.346)	1,62%	2,10%	(i) 0,48%	(83)
IPCA	986.981	(654.749)	332.232	5,78%	5,33%	(ii) -0,46%	(1.528)
							<u>(16.435)</u>
Cenário I:							
CDI/Selic	496.027	(1.856.017)	(1.359.990)	12,33%	16,78%	4,45%	(60.520)
TR	-	(17.346)	(17.346)	1,62%	2,63%	1,01%	(175)
IPCA	986.981	(654.749)	332.232	5,78%	4,00%	-1,78%	(5.914)
							<u>(66.609)</u>
Cenário II:							
CDI/Selic	496.027	(1.856.017)	(1.359.990)	12,33%	20,13%	7,80%	(106.079)
TR	-	(17.346)	(17.346)	1,62%	3,15%	1,53%	(265)
IPCA	986.981	(654.749)	332.232	5,78%	2,66%	-3,12%	(10.366)
							<u>(116.710)</u>

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

Conforme requerido pelo IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas no cenário provável acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2023.

(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 2022 e de 2021, os índices de endividamento eram conforme demonstrados a seguir:

	Consolidado		Individual	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.774.084	1.267.705	1.757.023	1.248.109
Caixa e equivalentes de caixa e TVM	(731.098)	(896.605)	(708.895)	(739.574)
Dívida líquida	1.042.986	371.100	1.048.128	508.535
Patrimônio líquido (PL)	3.663.838	3.340.742	3.584.653	3.311.569
Dívida líquida / PL	28,5%	11,1%	29,2%	15,4%

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

Notas Explicativas

(e) Tabela de risco de liquidez e juros

Os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações, com base na projeção dos indicadores, de 31 de dezembro de 2022 até o vencimento contratual, são como seguem:

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	329.395	385.128	398.224	1.508.217	2.620.964
Taxas pré-fixadas	1.124	6.545	8.728	428.266	444.663
Passivos não remunerados	43.365	-	-	-	43.365
Total	373.884	391.673	406.952	1.936.483	3.108.992
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	325.202	381.198	393.848	1.495.339	2.595.587
Taxas pré-fixadas	1.093	1.093	1.093	8.597	11.876
Passivos não remunerados	6.830	-	-	-	6.830
Total	333.125	382.291	394.941	1.503.936	2.614.293

Risco de liquidez

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

(f) Risco de crédito

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

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

20. Garantias

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

21. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de financiamento e investimento não envolvendo caixa, portanto, não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado		Individual	
	2022	2021	2022	2021
Capitalização de juros (nota 8(d))	78.367	20.390	78.367	20.390
Direito de uso (remensuração do CPC 06 (R2)) (nota 13)	1.905	294	1.905	294
Direito de uso (adições) (nota 13)	94.543	-	2.541	-

Notas Explicativas



22. Seguros

O Grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2022, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro Risco de Engenharia	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como de incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro.	862.394
Responsabilidade Civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O).	50.000
Responsabilidade Civil (Síndicos)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores de condomínio da Companhia (D&O).	1.000
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	51.304
Seguro Empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	139.448
Seguro garantia judicial	Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.	4.062
Seguro Garantia Permuta	Garante o cumprimento da obrigação, por parte da Companhia, seja financeira (pagamento das parcelas devidas) ou de entrega de ABL após a conclusão da obra acordada, para o permutante.	77.889
Seguro Garantia/Fiança Mercado Livre de Energia	Garante ao fornecedor de energia elétrica, o pagamento dos valores acordados em contratos anualmente.	744

23. Eventos subsequentes

Em janeiro de 2023, a Companhia liquidou parcialmente operações de *equity swap* mencionadas na Nota 19 (a) para 990 mil ações pelo valor total de R\$12 milhões, contratando simultaneamente nova operação pela mesma quantidade de ações com vencimento em julho de 2024, atualização pelo CDI + 1,84% a.a.

Em 08 de fevereiro de 2023, o Conselho de administração aprovou o novo programa para recompra de ações de emissão da Companhia com limite de aquisição de até 5.856.594 (cinco milhões, oitocentos e cinquenta e seis mil, quinhentos e noventa e quatro) ações ordinárias, a ser executado dentro do período de até 18 meses, a partir desta data.

24. Aprovação das demonstrações financeiras

Estas demonstrações financeiras foram analisadas pelo Conselho Fiscal e autorizadas para emissão pela Diretoria em 8 de fevereiro de 2023.

Proposta de Orçamento de Capital

Proposta de Orçamento de Capital

A Administração propõe para aprovação da Assembleia Geral a destinação do saldo remanescente total do lucro do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, no montante de R\$ 275,1 (milhões) para a reserva de retenção de lucros. Esta reserva tem o objetivo de atender às necessidades de recursos para investimentos futuros de acordo com o Orçamento de Capital da Companhia a ser apresentado para aprovação da Assembleia Geral Ordinária, como segue:

Aplicações	R\$ Milhões
Investimentos em Propriedades para Investimentos	275,1
Total Aplicações	275,1

Recursos

Retenção de Lucros	275,1
--------------------	-------

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

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

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Administradores e Acionistas 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. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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 Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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 Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Avaliação do valor justo das propriedades para investimento

Conforme divulgado nas notas explicativas 2.2 (c) e 6 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Companhia e suas controladas possuem propriedades para investimento as quais são mensuradas ao valor justo utilizando-se da metodologia de fluxo de caixa descontado, para empreendimentos em operação ou em estágio de construção, e pelo método comparativo direto de dados de mercado, para os terrenos.

Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria tendo em vista a relevância dos saldos das propriedades para investimento em relação ao total do ativo da Companhia e dos efeitos dos seus respectivos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, o julgamento associado e à determinação das principais premissas de cálculo. Uma mudança em alguma dessas premissas poderia gerar um impacto relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) obtenção do entendimento do desenho dos controles internos chave relacionados à determinação do valor justo das propriedades para investimento; (b) utilização de especialistas em modelos de

valorização para nos auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo de uma amostra selecionada das propriedades para investimento, incluindo a análise da razoabilidade das premissas utilizadas e da integridade dos dados sobre as propriedades fornecidos pela diretoria da Companhia e pelos avaliadores externos; (c) avaliação da exatidão e integridade das informações utilizadas nos cálculos; (d) realização de uma revisão retrospectiva de projeções anteriores para identificar alguma potencial inconsistência no desenvolvimento futuro das estimativas e; (e) realização de cálculo independente sensibilizando as principais premissas utilizadas avaliando o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre este assunto.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela Diretoria para avaliação a valor justo das propriedades para investimentos, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2.2 (c) e 06, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 08 de fevereiro de 2022 com opinião sem modificação.

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria 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 NBC TG 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 do auditor

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

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

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

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

Belo Horizonte (MG), 08 de fevereiro de 2023.

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

Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/MF 09.041.168/0001-10
NIRE 31.300.027.261
Companhia Aberta

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO FISCAL REALIZADA EM 08 DE FEVEREIRO DE 2023

A Reunião do Conselho Fiscal da LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A. ("Companhia"), foi instalada com a presença da totalidade dos seus membros abaixo assinados, independentemente de convocação. Como convidados, participaram os Srs. André Luiz de Ávila Vitória, Diretor Executivo Financeiro e de Relações com Investidores da Companhia, Roberto David Barco Villamar e Carlos Andre Azevedo Forlin, Gestores da Controladoria da Companhia, Bruno Costa e Igor Gade, representantes da Ernst & Young Auditores Independentes S.S. ("EY"). Todos os membros e convidados participaram da reunião por videoconferência, em conformidade com o artigo 7º, parágrafo único, do regimento interno do Conselho Fiscal ("Regimento Interno"). A reunião, presidida pelo Sr. Thiago da Costa e Silva Lott e secretariada pela Sr. Nicole Leal Sardelli, realizou-se às 10:00 horas do dia 08 de fevereiro de 2023. Na conformidade da Ordem do Dia, as seguintes deliberações foram tomadas: (a) após apresentação do relatório da Ernst & Young Auditores Independentes S.S. e dos esclarecimentos recebidos da Diretoria Executiva, os membros do Conselho examinaram o Relatório Anual da Administração e as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 ("Demonstrações Financeiras 2022"), nos termos do artigo 4º, itens (b) e (e), do Regimento Interno, e opinaram, de forma unânime, que as Demonstrações Financeiras 2022 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2022 e estão em condições de serem apreciadas e votadas pela em Assembleia Geral Ordinária de Acionistas; e (b) os membros, ainda, nos termos do artigo 4º, item (c), do Regimento interno, opinaram favoravelmente à proposta de distribuição de dividendos obrigatórios relativos ao exercício de 2022, conforme artigo 202, da Lei das S.A., no valor de R\$ 91.692.197,63 (noventa e um milhões, seiscentos e noventa e dois mil, cento e noventa e sete reais e sessenta e três centavos), correspondentes a R\$ 0,91776786460 por ação ordinária, com base no lucro registrado no balanço anual do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, cujo resultado será aprovado em Assembleia Geral Ordinária de Acionistas. Nada mais havendo a tratar, lavrou-se o presente termo que, lido e achado conforme, foi circulado para a assinatura dos membros em momento posterior. Thiago da Costa e Silva Lott, Presidente da Mesa e Membro do Conselho Fiscal; Nicole Leal Sardelli, Secretária da Mesa; Sicomar Benigno de Araújo Soares e Paulino Ferreira Leite, membros do Conselho Fiscal; André Luiz de Ávila Vitória, Roberto David Barco Villamar, Carlos Andre Azevedo Forlin, Bruno Costa e Igor Gade como convidados.

Belo Horizonte, 08 de fevereiro de 2023.

Thiago da Costa e Silva Lott
Presidente da Mesa

Nicole Leal Sardelli
Secretária da Mesa

Sicomar Benigno de Araújo Soares
Membro do Conselho Fiscal

Paulino Ferreira Leite
Membro do Conselho Fiscal

LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/MF 09.041.168/0001-10
NIRE 31.300.027.261
Companhia Aberta

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da LOG Commercial Properties e Participações S.A. ("Companhia"), em cumprimento às disposições legais, regimentais e estatutárias, examinou o Relatório Anual da Administração e as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 e, ainda, o parecer dos Auditores Independentes, Ernst & Young Auditores Independentes S.S. ("EY"), datado de 08 de fevereiro de 2023, bem como as informações e esclarecimentos recebidos da Diretoria Executiva da Companhia e, de forma unânime, opinou que as Demonstrações Financeiras representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2022 e estão em condições de serem apreciados e votadas pela Assembleia Geral Ordinária de Acionistas. O Conselho Fiscal, ainda, opinou favoravelmente à proposta de distribuição de dividendos obrigatórios relativos ao exercício de 2022, conforme artigo 202, da Lei das S.A., no valor de R\$ 91.692.197,63 (noventa e um milhões, seiscentos e noventa e dois mil, cento e noventa e sete reais e sessenta e três centavos), correspondentes a R\$ 0,91776786460 por ação ordinária, com base no lucro registrado no balanço anual do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, cujo resultado será aprovado em Assembleia Geral Ordinária de Acionistas.

Belo Horizonte, 08 de fevereiro de 2023.

Paulino Ferreira Leite
Membro do Conselho Fiscal

Sicomar Benigno de Araújo Soares
Membro do Conselho

Thiago da Costa e Silva Lott
Membro do Conselho

Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)

LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/ME 09.041.168/0001-10
NIRE 31.300.027.261
Companhia Aberta

ATA DE REUNIÃO DO COMITÊ DE AUDITORIA REALIZADA EM 08 DE FEVEREIRO DE 2023

A Reunião do Comitê de Auditoria ("Comitê") da LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A. ("Companhia") foi instalada com a presença dos seus membros abaixo assinados, independentemente de convocação, nos termos do item 4.1 do regimento interno do Comitê ("Regimento Interno"). Como convidados, participaram os Srs. André Luiz de Ávila Vitória, Diretor Executivo Financeiro e de Relações com Investidores da Companhia, Deborah Mendonça Cardoso Pinho, Gestora de Auditoria Interna e Compliance da Companhia, Roberto David Barco Villamar e Carlos Andre Azevedo Forlin, Gestores de Controladoria da Companhia, Bruno Costa e Igor Gade, representantes da Ernst & Young Auditores Independentes S.S. ("EY"). Todos os membros e convidados participaram da reunião por videoconferência, em conformidade com o item 4.1 do Regimento Interno. A reunião, presidida pelo Sr. Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez e secretariada pela Sr. Nicole Leal Sardelli, realizou-se às 10:00 horas, do dia 08 de fevereiro de 2023. Na conformidade da Ordem do Dia, as seguintes deliberações foram tomadas: (a) após apresentação do relatório da Ernst & Young Auditores Independentes S.S. e dos esclarecimentos recebidos da Diretoria Executiva, os membros do Comitê avaliaram as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 ("Demonstrações Financeiras 2022"), nos termos do item 5.1 (iii) do Regimento Interno, e deliberaram, de forma unânime, por encaminhar ao Conselho de Administração a recomendação de aprovação das Demonstrações Financeiras 2022, no sentido de que foram elaboradas de acordo com os procedimentos contábeis adequados; e (b) aprovar o plano anual da auditoria interna para o exercício de 2023. Nada mais havendo a tratar, lavrou-se o presente termo que, lido e achado conforme, foi circulado para a assinatura dos membros em momento posterior. Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, Presidente da Mesa e Coordenador do Comitê; Nicole Leal Sardelli, Secretária da Mesa, Pierre Carvalho Magalhães e Thiago da Costa e Silva Lott, membros do Comitê. André Luiz de Ávila Vitória, Deborah Mendonça Cardoso Pinho, Roberto David Barco Villamar, Carlos Andre Azevedo Forlin, Bruno Costa e Igor Gade, como convidados.

Belo Horizonte, 08 de fevereiro de 2023.

Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez
Presidente da Mesa e Coordenador do Comitê

Nicole Leal Sardelli
Secretária da Mesa

Pierre Carvalho Magalhães
Membro do Comitê

Thiago da Costa e Silva Lott
Membro do Comitê

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Belo Horizonte, 08 de fevereiro de 2023

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

(i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da LOG relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

(ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., relativamente às demonstrações financeiras da LOG referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

Sérgio Fischer Teixeira de Souza
Diretor Presidente

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Belo Horizonte, 08 de fevereiro de 2023

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

(i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da LOG relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

(ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., relativamente às demonstrações financeiras da LOG referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

Sérgio Fischer Teixeira de Souza
Diretor Presidente

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