



FUNDAÇÃO DE EDUCAÇÃO, ARTES E CULTURA - FUNDAC
CNPJ: 17.228.685/0001-20

Entese - Conforme Nota nº 13, a Fundação de Educação, Artes e Cultura - FUNDAC possui imóveis classificados como propriedade para investimentos, os quais são mensurados pelo valor justo. A Administração, a cada ciclo de 05 anos, efetua nova avaliação de suas propriedades, por meio de empresa especializada, com o objetivo de atualizar e ajustar os valores mensurados. A Fundação de Educação, Artes e Cultura - FUNDAC realizou a avaliação de suas propriedades no ano de 2023. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto. Conforme a Nota nº 19, a Fundação de Educação, Artes e Cultura - FUNDAC possui em curso o Processo Administrativo Fiscal - PAF nº: 10800.720014/2016-11, decorrente de auto de infração, com o fim de exigir o pagamento de Multa Isolada por compensação considerada não declarada no valor atualizado de R\$ 20.655.644,36 (vinte milhões, seiscentos e noventa e cinco mil, seiscentos e quarenta e quatro reais e trinta e seis centavos). O Termo de Verificação Fiscal (Termo de Distribuição nº 060100.2016.00011), lavrado em 11/03/2016, aponta como objeto de procedimento Multa Isolada Compensação - MULDI, referente ao aproveitamento supostamente irregular de crédito para compensação de débito de Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, Programa de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP e Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS. Após apresentação de impugnação administrativa, a Delegacia de Julgamento proferiu decisão pela improcedência da impugnação, sendo que em 10/11/2016 foi apresentado Recurso Voluntário ao Conselho Administrativo de Recursos Fiscais e remido para o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais do Ministério da Fazenda - DF, não tendo ocorrido julgamento até 31 de dezembro de 2023. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor - A Administração da Fundação de Educação, Artes e Cultura - FUNDAC é a responsável por essas outras informações que compõem o relatório da administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis 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 contábeis, 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 contábeis 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. Tivemos acesso ao relatório da administração e entendemos que está de forma satisfatória.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis - A Administração da Fundação de Educação, Artes e Cultura - FUNDAC é a responsável pela elaboração das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e pelos Controles Internos, que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade da Fundação de Educação, Artes e Cultura - FUNDAC, continuar operando, divulgando, quando aplicável,

os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Fundação de Educação, Artes e Cultura - FUNDAC, ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Fundação de Educação, Artes e Cultura - FUNDAC são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

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

para planejamos os procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos Controles Internos da Fundação de Educação, Artes e Cultura - FUNDAC. • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis, e respectivas divulgações feitas pela Administração. • Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Fundação de Educação, Artes e Cultura - FUNDAC. • Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 Fundação de Educação, Artes e Cultura - FUNDAC a não mais se manter em continuidade operacional. 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.

Belo Horizonte, 04 de abril de 2024
R&R AUDITÓRIA E CONSULTORIA
CRC/MG nº 5.198-02
CVM 6450
página 02/02

RECICLAGEM DE PORTFÓLIO

Log Betim Via Expressa é vendida por R\$ 1,69,9 mi

Empresa já negociou R\$ 1,7 bi em ativos

THYAGO HENRIQUE

A Log Commercial Properties concluiu a venda de dois condomínios logísticos para o fundo de investimentos imobiliário do banco BTG Pactual, por um total de R\$ 509,7 milhões. Os ativos negociados foram o Log Salvador, por cerca de R\$ 339,8 mil, e o Log Betim Via Expressa, na Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH), por aproximadamente R\$ 169,9 milhões.

A transação compreende

imobiliário do banco atingiu a marca de 413 mil m² de ABL, totalizando R\$ 1,5 bilhão em ativos administrados. Assim como nas transações anteriores, a empresa mineira mantém a execução dos contratos de gestão e administração dos condomínios vendidos.

Recentemente, a Log adotou a reciclagem do portfólio como uma das principais alternativas de geração de valor para os acionistas. A incorporadora entende que a estratégia é positiva por reforçar o caixa para novos

Esta foi a terceira negociação entre a LOG e a BTG Pactual, que já atingiu a marca de 413 mil metros quadrados de Área Bruta Locável (ABL) e R\$ 1,5 bilhões em condomínios administrados

138,2 mil metros quadrados de Área Bruta Locável (ABL). O negócio teve margem bruta de 40,9% e a liquidação financeira será dividida em dois pagamentos. A quitação da primeira parcela, de 55,8%, ocorreu no fechamento do acordo. Já a segunda, de 44,2%, deverá ser paga após 24 meses e corrigida pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

Esta foi a terceira negociação entre a Log e o BTG Pactual. Com as novas aquisições, o fundo de investimento

investimentos e reduzir a alavancagem financeira, de modo que a estrutura de capital seja compatível com o plano de crescimento futuro da companhia.

Com este foco, a empresa acumula R\$ 1,7 bilhão em vendas nos últimos 12 meses. No período, além do Log Betim, a Log negociou, em Minas Gerais, o Log Contagem I. O empreendimento, com 58 mil m² de ABL, foi negociado com o fundo de investimentos imobiliário do Inter.

IMÓVEIS

Preços de aluguel e venda aumentam na Capital

LEONARDO LEÃO

Belo Horizonte encerrou o primeiro trimestre de 2024 com alta de 1,87% no preço do aluguel de imóveis comerciais. De acordo com o Índice FipeZAP de Venda e Locação Comercial, o valor médio praticado na Capital em março foi R\$ 31,61 por metro quadrado (m²) - o mais barato da pesquisa.

O preço ficou 0,25% acima do registrado no mês anterior e fez com que capital mineira acumule variação positiva de 5,43% nos últimos 12 meses. Já no caso da venda de imóveis comerciais, o acumulado de 2024 tem variação positiva de 0,53%.

O levantamento feito pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) com base em anúncios veiculados nos portais Zap Imóveis e Viva Real também revelou que a taxa de lucratividade de um imóvel comercial em Belo Horizonte ao longo do tempo

(rental yield) é de 0,49% ao mês (a.m.) e de 5,86% ao ano (a.a.).

A Savassi, na região Centro Sul de Belo Horizonte, foi o bairro que apresentou o preço médio de locação mais caro do município, com aluguel a R\$ 40,91/m². Os outros destaques do indicador foram os bairros Funcionários e Santo Agostinho, com R\$ 38,02/m² e R\$ 37,13/m², respectivamente.

Além disso, dentre os dez bairros com os valores de locação comercial mais elevados da capital mineira, quatro apresentaram recuo no acumulado dos últimos 12 meses: Santa Efigênia (-2,9%), Prado (-2,5%), Lourdes (-1,1%) e Serra (-1,1%). Já a maior variação foi observada nos imóveis do bairro Funcionários, com alta de 16% no período.

Já no cenário nacional, o valor médio do aluguel fechou a R\$ 43,08/m², com rental yield de 6,38% a.a.. Esse preço é 0,63% superior ao registrado em fevereiro. Conforme dados



Com ABL de 138,2 mil metros quadrados, negociação dos empreendimentos de Contagem e Salvador teve margem bruta de 40,9%

Novos condomínios vão receber R\$ 3,5 bilhões

Entre 2025 e 2028, a desenvolvedora de condomínios logísticos *greenfield* e locadora de galpões de alto padrão no Brasil - uma das maiores do setor no País - investirá R\$ 3,5 bilhões na construção de novos ativos. Parte desse montante, R\$ 2,8 bilhões, será levantada justamente com a estratégia de reciclar o portfólio, ou seja, com a comercialização de outras unidades da empresa.

O aporte diz respeito ao próximo ciclo de crescimento da incorporadora, o "Log 2 milhões", que prevê a entrega de 2 milhões de m² de Área

Bruta Locável. Se concretizado, o plano representará um aumento líquido de 70% no total de ABL da companhia em relação ao fim de 2024.

Os empreendimentos serão construídos em 22 locais, sendo um terço no Sudeste, outro terço no Nordeste, 20% no Centro-Oeste, 15% no Sul e 3% no Norte. Embora a Log não detalhe quais estados e cidades vão receber os ativos, sabe-se que todas as praças possuem região de consumo relevante, têm, pelo menos, um milhão de habitantes e já possuem operações da empresa.

Antes disso, a Log concluirá o projeto "Todos por 1.5", lançado em 2020 com a intenção de construir 1,5 milhão de m². Investindo aproximadamente R\$ 850 milhões para finalizar o ciclo, a desenvolvedora pretende entregar, neste ano, mais de 500 mil m² de ABL.

Ativos no Estado - Em novembro, o CFO da Log, André Vitória, disse que a companhia construirá pelo menos dois ou três ativos em Minas Gerais no âmbito do "Log 2 milhões". Além de ser mineira, a empresa vê

o Estado como estratégico por ter uma economia forte e pujante, que demanda consumo.

Conforme já publicado pelo DIÁRIO DO COMÉRCIO, a incorporadora está investindo R\$ 225 milhões em dois novos ativos em Contagem. O primeiro será inaugurado ainda no primeiro semestre e o segundo está previsto para ser construído no decorrer do ano.

Na região do Barreiro, em Belo Horizonte, um galpão também será entregue até junho, com aporte de cerca de R\$ 110 milhões. (TH)



No 1º trimestre, o valor do aluguel subiu 1,87% e o de venda 0,53%