

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	8
DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	9
Demonstração de Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	14
Demonstração do Resultado Abrangente	16
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	17

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	18
DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	19
Demonstração de Valor Adicionado	20

Comentário do Desempenho	21
--------------------------	----

Notas Explicativas	56
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	88
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	90
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	91

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	102.159
Preferenciais	0
Total	102.159
Em Tesouraria	
Ordinárias	2.431
Preferenciais	0
Total	2.431

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	5.946.522	5.601.986
1.01	Ativo Circulante	699.136	566.467
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	417.362	295.841
1.01.03	Contas a Receber	134.986	54.455
1.01.03.01	Clientes	134.986	54.455
1.01.06	Tributos a Recuperar	27.710	23.681
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	27.710	23.681
1.01.07	Despesas Antecipadas	2.018	1.188
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	117.060	191.302
1.01.08.03	Outros	117.060	191.302
1.01.08.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	105.240	190.271
1.01.08.03.02	Instrumentos Financeiros Derivativos	10.838	0
1.01.08.03.03	Outros	982	1.031
1.02	Ativo Não Circulante	5.247.386	5.035.519
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	503.870	393.995
1.02.01.04	Contas a Receber	72.426	55.710
1.02.01.04.01	Clientes	72.426	55.710
1.02.01.07	Tributos Diferidos	86.609	47.871
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	86.609	47.871
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	1.253	1.507
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	0	5.361
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	0	5.361
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	343.582	283.546
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	33.675	41.883
1.02.01.10.04	Títulos e Valores Mobiliários	226.332	222.783
1.02.01.10.05	Instrumentos Financeiros Derivativos	51.018	1.270
1.02.01.10.06	Outros	32.557	17.610
1.02.02	Investimentos	4.718.484	4.620.438
1.02.02.01	Participações Societárias	3.768.494	3.335.020
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	3.612.924	3.186.936
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	155.570	148.084
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	949.990	1.285.418
1.02.03	Imobilizado	16.869	15.408
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	16.869	15.408
1.02.04	Intangível	8.163	5.678
1.02.04.01	Intangíveis	8.163	5.678
1.02.04.01.02	Intangíveis	8.163	5.678

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	5.946.522	5.601.986
2.01	Passivo Circulante	593.151	341.050
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.662	10.721
2.01.01.01	Obrigações Sociais	1.704	1.339
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	8.958	9.382
2.01.02	Fornecedores	8.299	6.830
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	8.299	6.830
2.01.03	Obrigações Fiscais	14.906	11.611
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	14.816	11.521
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	49	49
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Fiscais Federais	14.767	11.472
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	90	90
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	203.116	177.770
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	6.750	7.055
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	6.750	7.055
2.01.04.02	Debêntures	196.366	170.715
2.01.05	Outras Obrigações	356.168	134.118
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	350.650	0
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	350.650	0
2.01.05.02	Outros	5.518	134.118
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	91.692
2.01.05.02.05	Permuta	0	1.686
2.01.05.02.06	Instrumentos financeiros derivativos	0	39.135
2.01.05.02.08	Arrendamento	753	556
2.01.05.02.09	Outros	1.113	633
2.01.05.02.10	Impostos diferidos	3.597	416
2.01.05.02.11	Adiantamentos de clientes	55	0
2.02	Passivo Não Circulante	1.661.947	1.676.283
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.642.565	1.579.253
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	541	4.666
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	541	4.666
2.02.01.02	Debêntures	1.642.024	1.574.587
2.02.02	Outras Obrigações	12.283	96.198
2.02.02.02	Outros	12.283	96.198
2.02.02.02.03	Contas a pagar por aquisição de terrenos	0	13.000
2.02.02.02.04	Permutas	0	66.853
2.02.02.02.05	Provisão para Riscos Trabalhistas, Fiscais e Cíveis	126	144
2.02.02.02.06	Instrumentos financeiros derivativos	0	6.906
2.02.02.02.07	Arrendamento	9.075	7.881
2.02.02.02.08	Outros	3.082	1.414
2.02.03	Tributos Diferidos	7.099	832
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	7.099	832
2.03	Patrimônio Líquido	3.691.424	3.584.653
2.03.01	Capital Social Realizado	2.735.382	2.735.382
2.03.02	Reservas de Capital	12.115	9.970

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.02.04	Opções Outorgadas	12.115	9.970
2.03.04	Reservas de Lucros	825.158	839.301
2.03.04.01	Reserva Legal	71.935	71.935
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	808.332	818.918
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-55.109	-51.552
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	118.769	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	17.203	58.128	18.802	54.919
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-939	-2.690	-849	-2.226
3.03	Resultado Bruto	16.264	55.438	17.953	52.693
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	52.498	92.923	95.633	310.366
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.320	-4.588	-1.904	-6.215
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.578	-28.546	-9.202	-26.075
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	5.445	1.289	803	-14.888
3.04.04.01	Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento	5.313	1.102	649	-15.447
3.04.04.02	Outras Receitas Operacionais	132	187	154	559
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-20.423	-49.050	-1.268	-3.703
3.04.05.02	Outras Despesas Operacionais	-20.423	-49.050	-1.268	-3.703
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	78.374	173.818	107.204	361.247
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	68.762	148.361	113.586	363.059
3.06	Resultado Financeiro	-37.215	-68.330	-14.597	-48.278
3.06.01	Receitas Financeiras	25.092	54.967	19.477	59.233
3.06.02	Despesas Financeiras	-62.307	-123.297	-34.074	-107.511
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	31.547	80.031	98.989	314.781
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	16.986	38.738	11.589	27.035
3.08.02	Diferido	16.986	38.738	11.589	27.035
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	48.533	118.769	110.578	341.816
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	48.533	118.769	110.578	341.816
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,48645	1,18947	1,1006	3,38982
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,48583	1,18889	1,09929	3,38371

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	48.533	118.769	110.578	341.816
4.03	Resultado Abrangente do Período	48.533	118.769	110.578	341.816

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2023 à 30/09/2023	01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	369.622	-28.142
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	53.573	36.562
6.01.01.01	Lucro do Período	118.769	341.816
6.01.01.02	Depreciação	1.359	943
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-173.818	-361.247
6.01.01.04	Resultado Financeiro	96.634	62.749
6.01.01.05	Impostos Diferidos	-39.596	-27.035
6.01.01.06	Opções de Ações	2.145	2.046
6.01.01.07	Amortização de Despesas Antecipadas	364	1.877
6.01.01.08	Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento	-1.102	15.447
6.01.01.10	Provisão para Risco de Crédito	38	-34
6.01.01.11	Resultado na Venda de Controlada / Ativos	48.780	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	316.049	-64.704
6.01.02.01	(Aumento) Redução de Contas a Receber	8.305	-5.824
6.01.02.02	(Aumento) Redução de Impostos a Recuperar	4.179	-16.540
6.01.02.03	(Aumento) Redução de Despesas Antecipadas	-940	-775
6.01.02.04	(Aumento) Redução de Outros Ativos	-14.898	-26.272
6.01.02.05	Aumento (Redução) de Obrigações Sociais e Trabalhistas	-59	2.789
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Obrigações Fiscais	-10.657	3.971
6.01.02.07	Aumento (Redução) de Outros Passivos	-22.000	-10.712
6.01.02.08	Aumento (Redução) de Fornecedores	1.469	-10.783
6.01.02.09	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	0	-558
6.01.02.10	Débitos com empresas ligadas	350.650	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	52.436	-196.972
6.02.01	Aumento/Aquisição de Investimentos	-410.872	-465.232
6.02.02	Aquisições de Propriedades Para Investimento	-7.698	-86.642
6.02.04	Aumento em Títulos e Valores Mobiliários	-436.034	-500.308
6.02.05	Redução em Títulos e Valores Mobiliários	541.903	710.406
6.02.06	Recebimento pela Venda de Controlada / Distrato de Terreno	156.773	10.012
6.02.08	Recebimentos de Controladas	5.401	-1
6.02.09	Outros	-3.421	-8.235
6.02.10	Dividendos Recebidos de Investidas	206.384	143.028
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-300.537	287.937
6.03.01	Captações de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	242.011	690.603
6.03.02	Pagamentos de Juros	-202.448	-123.068
6.03.08	Pagamento de Dividendos	-91.692	-87.627
6.03.09	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-154.593	-141.561
6.03.12	(Pagamento) Recebimento de Derivativo	-89.534	-30.887
6.03.13	Pagamento de Arrendamento	-493	-339
6.03.14	Aquisição de ações em tesouraria	-3.788	-19.518
6.03.16	Recebimentos pelo exercício de opção de ações	0	334
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	121.521	62.823
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	295.841	206.623
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	417.362	269.446

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023

(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	2.735.382	9.970	839.301	0	0	3.584.653
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.735.382	9.970	839.301	0	0	3.584.653
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	2.145	-14.143	0	0	-11.998
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.145	0	0	0	2.145
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	0	-4.620	0	0	-4.620
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	0	832	0	0	832
5.04.08	Transação de capital	0	0	-10.355	0	0	-10.355
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	118.769	0	118.769
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	118.769	0	118.769
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.735.382	12.115	825.158	118.769	0	3.691.424

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(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	2.046	-719.184	0	0	-17.138
5.04.01	Aumentos de Capital	700.000	0	-700.000	0	0	0
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.046	0	0	0	2.046
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	0	-19.518	0	0	-19.518
5.04.08	Ações em tesouraria alienadas para beneficiários de plano de opções	0	0	334	0	0	334
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	341.816	0	341.816
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	341.816	0	341.816
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.735.382	8.977	550.072	341.816	0	3.636.247

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	58.685	129.466
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	64.349	60.762
7.01.02	Outras Receitas	-12.834	-14.888
7.01.02.01	Outras Receitas	-13.936	559
7.01.02.02	Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento	1.102	-15.447
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	7.208	83.558
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-38	34
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-35.843	-93.270
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-35.843	-93.270
7.03	Valor Adicionado Bruto	22.842	36.196
7.04	Retenções	-1.359	-943
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.359	-943
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	21.483	35.253
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	231.293	423.351
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	173.818	361.247
7.06.02	Receitas Financeiras	57.475	62.104
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	252.776	458.604
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	252.776	458.604
7.08.01	Pessoal	24.025	26.056
7.08.01.01	Remuneração Direta	19.740	21.848
7.08.01.02	Benefícios	3.449	3.296
7.08.01.03	F.G.T.S.	836	912
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-542	-12.807
7.08.02.01	Federais	-1.006	-13.650
7.08.02.02	Estaduais	0	13
7.08.02.03	Municipais	464	830
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	110.524	103.539
7.08.03.01	Juros	108.055	93.852
7.08.03.03	Outras	2.469	9.687
7.08.03.03.01	Arrendamento Mercantil	2.400	9.635
7.08.03.03.02	Outros	69	52
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	118.769	341.816
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	118.769	341.816

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	6.072.520	6.150.606
1.01	Ativo Circulante	1.007.165	648.297
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	436.982	297.733
1.01.03	Contas a Receber	372.513	112.887
1.01.03.01	Clientes	372.513	112.887
1.01.06	Tributos a Recuperar	37.841	25.810
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	37.841	25.810
1.01.07	Despesas Antecipadas	2.916	3.046
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	156.913	208.821
1.01.08.03	Outros	156.913	208.821
1.01.08.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	143.928	206.592
1.01.08.03.02	Instrumentos Financeiros Derivativos	10.838	0
1.01.08.03.03	Outros	2.147	2.229
1.02	Ativo Não Circulante	5.065.355	5.502.309
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	793.610	454.410
1.02.01.04	Contas a Receber	357.311	107.316
1.02.01.04.01	Clientes	357.311	107.316
1.02.01.07	Tributos Diferidos	86.609	47.871
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	86.609	47.871
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	8.950	13.258
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	340.740	285.965
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	40.229	43.464
1.02.01.10.04	Títulos e Valores Mobiliários	231.398	226.773
1.02.01.10.05	Instrumentos Financeiros Derivativos	51.018	1.270
1.02.01.10.06	Outros	18.095	14.458
1.02.02	Investimentos	4.246.689	5.026.805
1.02.02.01	Participações Societárias	155.570	148.084
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	155.570	148.084
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	4.091.119	4.878.721
1.02.03	Imobilizado	16.893	15.416
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	16.893	15.416
1.02.04	Intangível	8.163	5.678
1.02.04.01	Intangíveis	8.163	5.678
1.02.04.01.02	Intangíveis	8.163	5.678

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	6.072.520	6.150.606
2.01	Passivo Circulante	399.851	479.729
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	15.512	13.714
2.01.01.01	Obrigações Sociais	3.259	2.458
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	12.253	11.256
2.01.02	Fornecedores	28.495	43.365
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	28.495	43.365
2.01.03	Obrigações Fiscais	31.013	19.222
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	30.156	18.159
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	13.591	4.604
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Fiscais Federais	16.565	13.555
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	3	0
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	854	1.063
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	203.116	181.379
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	6.750	10.664
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	6.750	10.664
2.01.04.02	Debêntures	196.366	170.715
2.01.05	Outras Obrigações	121.715	222.049
2.01.05.02	Outros	121.715	222.049
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	91.692
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de terrenos	7.333	8.813
2.01.05.02.05	Permutas	80.509	61.994
2.01.05.02.06	Impostos Diferidos	13.273	5.806
2.01.05.02.07	Instrumentos financeiros derivativos	0	39.135
2.01.05.02.08	Arrendamento	695	614
2.01.05.02.09	Outros	19.483	8.208
2.01.05.02.10	Adiantamentos de clientes	422	5.787
2.02	Passivo Não Circulante	1.979.372	2.007.039
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.642.565	1.592.705
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	541	18.118
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	541	18.118
2.02.01.02	Debêntures	1.642.024	1.574.587
2.02.02	Outras Obrigações	196.889	305.218
2.02.02.02	Outros	196.889	305.218
2.02.02.02.03	Contas a pagar por aquisição de terrenos	5.667	13.000
2.02.02.02.04	Permutas	61.765	134.712
2.02.02.02.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais e Cíveis	2.909	2.345
2.02.02.02.06	Instrumentos financeiros derivativos	0	6.906
2.02.02.02.07	Arrendamento	108.177	101.101
2.02.02.02.08	Outros	18.371	4.313
2.02.02.02.09	Adiantamentos de clientes	0	42.841
2.02.03	Tributos Diferidos	139.918	109.116
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	139.918	109.116
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	3.693.297	3.663.838
2.03.01	Capital Social Realizado	2.735.382	2.735.382

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.02	Reservas de Capital	12.115	9.970
2.03.02.04	Opções Outorgadas	12.115	9.970
2.03.04	Reservas de Lucros	825.158	839.301
2.03.04.01	Reserva Legal	71.935	71.935
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	808.332	818.918
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-55.109	-51.552
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	118.769	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1.873	79.185

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	48.112	172.548	59.181	154.281
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-939	-2.690	-849	-2.226
3.03	Resultado Bruto	47.173	169.858	58.332	152.055
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	28.777	28.954	71.486	251.819
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.650	-6.929	-2.888	-9.051
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.845	-32.258	-9.693	-27.373
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	109.929	226.323	322.899	523.596
3.04.04.01	Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento	109.790	225.982	77.634	279.563
3.04.04.02	Outras Receitas Operacionais	139	341	245.265	244.033
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-72.561	-164.651	-246.626	-247.830
3.04.05.02	Outras Despesas Operacionais	-72.561	-164.651	-246.626	-247.830
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.904	6.469	7.794	12.477
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	75.950	198.812	129.818	403.874
3.06	Resultado Financeiro	-32.444	-66.348	-15.330	-45.885
3.06.01	Receitas Financeiras	32.988	68.693	20.221	63.906
3.06.02	Despesas Financeiras	-65.432	-135.041	-35.551	-109.791
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	43.506	132.464	114.488	357.989
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	5.088	-10.783	-2.738	-2.056
3.08.01	Corrente	-10.260	-39.419	-9.803	-16.856
3.08.02	Diferido	15.348	28.636	7.065	14.800
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	48.594	121.681	111.750	355.933
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	48.594	121.681	111.750	355.933
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	48.533	118.769	110.578	341.816
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	61	2.912	1.172	14.117
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,48645	1,18947	1,1006	3,38982

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,48583	1,18889	1,09929	3,38371

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	48.594	121.681	111.750	355.933
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	48.594	121.681	111.750	355.933
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	48.533	118.769	110.578	341.816
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	61	2.912	1.172	14.117

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2023 à 30/09/2023	Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	76.594	77.582
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	126.415	122.258
6.01.01.01	Lucro do Período	121.681	355.933
6.01.01.02	Depreciação	2.798	947
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-6.469	-12.477
6.01.01.04	Resultado Financeiro	103.098	62.139
6.01.01.05	Impostos Diferidos	-34.068	-1.451
6.01.01.06	Opções de Ações	2.145	2.046
6.01.01.07	Amortização de Despesas Antecipadas	1.366	2.956
6.01.01.08	Provisão para Risco de Crédito	497	621
6.01.01.10	Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento	-223.920	-290.957
6.01.01.11	Resultado na Venda de Controlada / Ativos	159.287	2.501
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-49.821	-44.676
6.01.02.01	(Aumento) Redução de Contas a Receber	34.988	-15.810
6.01.02.02	(Aumento) Redução de Impostos a Recuperar	-8.796	-17.964
6.01.02.03	(Aumento) Redução de Despesas Antecipadas	3.072	-4.531
6.01.02.04	(Aumento) Redução de Outros Ativos	-3.555	-4.875
6.01.02.05	Aumento (Redução) de Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.798	4.839
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Obrigações Fiscais	14.215	15.282
6.01.02.07	Aumento (Redução) de Outros Passivos	-39.600	2.897
6.01.02.08	Aumento (Redução) de Fornecedores	-14.870	-11.870
6.01.02.09	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-37.073	-12.644
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	384.307	-335.927
6.02.01	Aumento/Aquisição de Investimentos	-2.517	-7.561
6.02.02	Aquisições de Propriedades Para Investimento	-401.541	-743.706
6.02.03	Dividendos Recebidos de Investidas	1.500	6.160
6.02.04	Aumento em Títulos e Valores Mobiliários	-633.734	-784.389
6.02.05	Redução em Títulos e Valores Mobiliários	719.071	1.015.952
6.02.06	Recebimento pela Venda de Controlada / Distrato de Terreno	706.404	185.841
6.02.07	Outros	-4.876	-8.224
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-321.652	322.980
6.03.01	Captações de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	242.011	690.603
6.03.02	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-172.920	-143.225
6.03.03	Pagamentos de Juros	-204.740	-126.729
6.03.08	(Distribuição a) Aporte de Acionistas não Controladores	-496	40.368
6.03.09	Pagamento de Dividendos	-91.692	-87.627
6.03.11	(Pagamento) Recebimento de Derivativo	-89.534	-30.887
6.03.12	Pagamento de Arrendamento	-493	-339
6.03.13	Aquisição de ações em tesouraria	-3.788	-19.518
6.03.15	Recebimentos pelo exercício de opção de ações	0	334
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	139.249	64.635
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	297.733	207.564
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	436.982	272.199

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023

(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	2.735.382	9.970	839.301	0	0	3.584.653	79.185	3.663.838
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.735.382	9.970	839.301	0	0	3.584.653	79.185	3.663.838
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	2.145	-14.143	0	0	-11.998	-80.224	-92.222
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.145	0	0	0	2.145	0	2.145
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	0	-4.620	0	0	-4.620	0	-4.620
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	0	832	0	0	832	0	832
5.04.08	Distribuições de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-496	-496
5.04.09	Transação de capital	0	0	-10.355	0	0	-10.355	-79.728	-90.083
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	118.769	0	118.769	2.912	121.681
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	118.769	0	118.769	2.912	121.681
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.735.382	12.115	825.158	118.769	0	3.691.424	1.873	3.693.297

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(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	2.046	-719.184	0	0	-17.138	40.368	23.230
5.04.01	Aumentos de Capital	700.000	0	-700.000	0	0	0	0	0
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.046	0	0	0	2.046	0	2.046
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	0	-19.518	0	0	-19.518	0	-19.518
5.04.08	Ações em tesouraria alienadas para beneficiários de plano de opções	0	0	334	0	0	334	0	334
5.04.09	Aportes de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	40.368	40.368
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	341.816	0	341.816	14.117	355.933
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	341.816	0	341.816	14.117	355.933
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.735.382	8.977	550.072	341.816	0	3.636.247	83.658	3.719.905

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	777.745	1.208.842
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	182.961	164.170
7.01.02	Outras Receitas	131.593	299.088
7.01.02.01	Outras Receitas	-92.327	8.131
7.01.02.02	Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento	223.920	290.957
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	463.688	746.205
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-497	-621
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-345.162	-622.564
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-345.162	-622.564
7.03	Valor Adicionado Bruto	432.583	586.278
7.04	Retenções	-2.798	-947
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.798	-947
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	429.785	585.331
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	77.691	79.460
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	6.469	12.477
7.06.02	Receitas Financeiras	71.222	66.983
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	507.476	664.791
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	507.476	664.791
7.08.01	Pessoal	48.578	47.686
7.08.01.01	Remuneração Direta	38.251	38.165
7.08.01.02	Benefícios	8.333	7.532
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.994	1.989
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	104.504	47.395
7.08.02.01	Federais	102.251	44.733
7.08.02.02	Estaduais	0	15
7.08.02.03	Municipais	2.253	2.647
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	232.713	213.777
7.08.03.01	Juros	190.630	165.829
7.08.03.02	Aluguéis	41.797	47.724
7.08.03.03	Outras	286	224
7.08.03.03.02	Outros	286	224
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	121.681	355.933
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	118.769	341.816
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	2.912	14.117



Comentário do Desempenho

Divulgação de Resultados

VIDEOCONFERÊNCIA

01 de novembro, quarta-feira
10h (Brasília) / 9h (Nova Iorque)
Tradução simultânea

Replay | Português ou Inglês

[Clique aqui](#) e acesse
a videoconferência

ri.logcp.com.br

LOG Contagem III | MG

3T23

LOG Betim | MG

7 Belo Horizonte, 31 de outubro 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 terceiro trimestre de 2023. As informações 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.



REDUÇÃO DA DÍVIDA
LÍQUIDA

R\$ 362 MM

Dívida Líquida Ajustada
SET/23



VACÂNCIA ESTABILIZADA

1,65%

SET/23



VENDA DE ATIVOS NO
TRIMESTRE

R\$ 337 MM

3T23



ENTREGA DE ATIVOS

63 mil m² ABL
100% Locados
Yield 13%
3T23



LEASE SPREAD

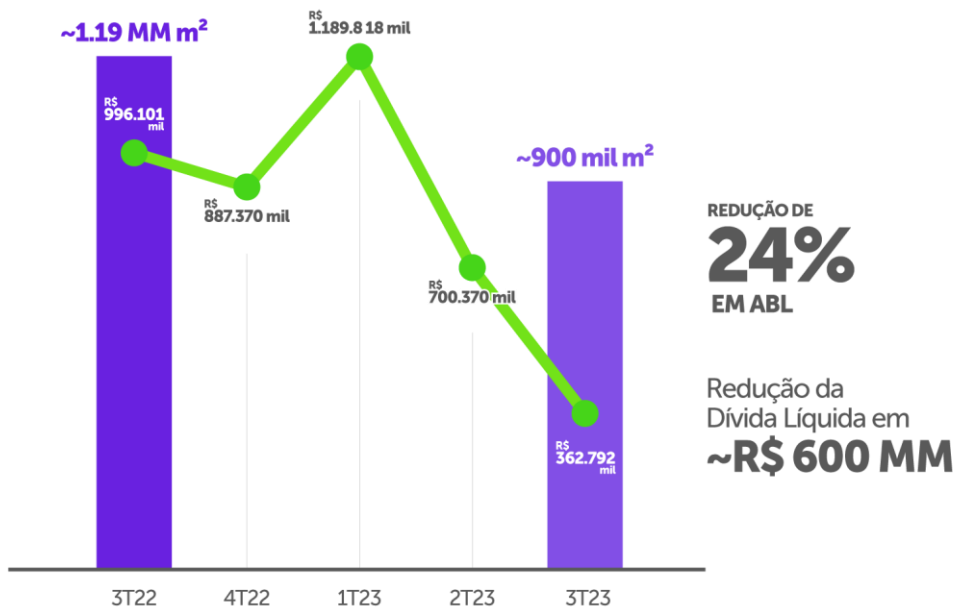
1,54%
5º Trimestre consecutivo
com repasse acima da
inflação

[Acesse a
Central de
Resultados](#)



7 Redução significativa da dívida líquida

Ao longo dos últimos trimestres a companhia esteve focada na redução da sua alavancagem. Visando manter a solidez financeira de nosso balanço, grande parte dos recursos das vendas dos ativos tem sido destinada à redução da dívida líquida. Somente nos últimos 12 meses foram R\$ 1,6 bilhão em vendas. Estabelecemos um teto de dívida compatível com nossa estrutura de capital, tendo em vista o momento do mercado. Neste sentido reduzimos em 24% em nosso ABL, entretanto **reduzimos a dívida líquida em mais de R\$600 milhões**.



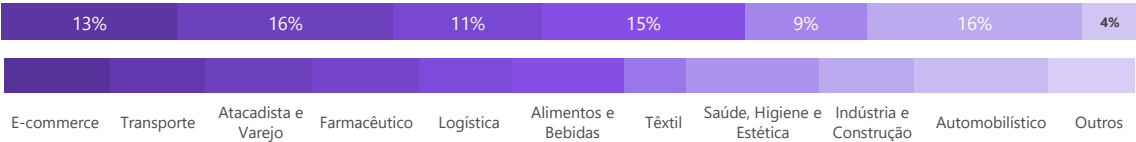
Ao final deste trimestre a nossa **dívida líquida atingiu o montante de R\$ 362 milhões** (considerando os recebíveis das vendas de ativos). A dívida líquida ajustada sobre o patrimônio líquido reduziu de 19,2% para 9,8%, já o LTV líquido ajustado com os recebíveis das vendas reduziu para 8,9%.

Dívida
Líquida / PL
9,8%
Set/23

7 Melhor provedora de ativos logísticos classe A do Brasil

A LOG se tornou a melhor desenvolvedora e locadora de galpões de alto padrão no Brasil e está presente em todas as regiões do país. Nossos ativos classe A oferecem várias vantagens que se traduzem em redução de custos, aumento de segurança, maior sustentabilidade ambiental e melhores condições de trabalho. Instalados em locais estratégicos das principais regiões metropolitanas do país, os condomínios da Log oferecem **galpões modulares e flexíveis**, o que permite uma **absorção mais rápida** do espaço. Possuímos a melhor carteira **de clientes logística do país. Diversificada e de grande relevância**, são mais de 190 clientes de diferentes setores da economia, com operações espalhadas em todo o Brasil.

Segmentação de clientes por setor (3T23)



Neste trimestre a absorção bruta totalizou 209,5 mil m², incluindo mais de 123,5 mil m² em pré-locações de ativos em desenvolvimento. No acumulado do ano a absorção bruta já chegou em 548,7 mil m², a **segunda maior da nossa história**.

Absorção Bruta Acumulada

548,7 mil m² ABL

Vacância Estabilizada

1,65% 3T/23

A vacância estabilizada segue consistente ao longo dos últimos anos em **patamares mínimos históricos** e encerrou o trimestre em 1,65%. Índice bem inferior à média de 10% do setor de galpões locáveis como um todo no país.

Atualmente apresentamos um ticket médio de R\$19,32 e no trimestre reportamos um *lease spread* de 1,54% acima da inflação. **Este é o quinto trimestre consecutivo em que apresentamos renovações com repasses positivos superiores à inflação.**

Lease Spread

1,54% 3T/23

7 Geração de valor relevante no spread entre desenvolvimento e venda de ativos

A Log atua de forma integrada, por meio de uma estrutura verticalizada, em todas as fases de desenvolvimento de nossos empreendimentos, que vão desde a identificação, aquisição do terreno e construção de propriedade imobiliária até a sua gestão operacional e comercial.

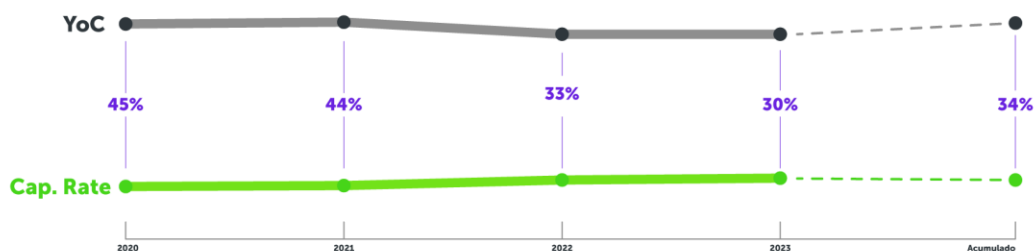


Nosso processo de **construção é altamente padronizado, replicável e eficiente**. O rígido controle de qualidade de fornecedores, a utilização de estruturas metálicas e pilares de concreto implementados em etapas modulares resultam em galpões com o **menor custo nacional de construção**.

No terceiro trimestre do ano, a companhia entregou 63 mil m² de ABL. Atualmente estamos com 12 projetos em construção, que juntos totalizam mais de 615,9 mil m² de ABL (sendo 468,4 mil m² %LOG). **Nossos projetos tem sido entregues com YoC próximos a 13% a.a.**

Yield
on Cost
13%
a.a.

A liquidez e atratividade de nossos ativos está refletida na constante demanda do mercado institucional e interesse dos investidores, nos últimos 12 meses o montante de **venda atingiu R\$ 1,6 bilhão**, foram 13 ativos em 4 regiões do país para 3 diferentes compradores.

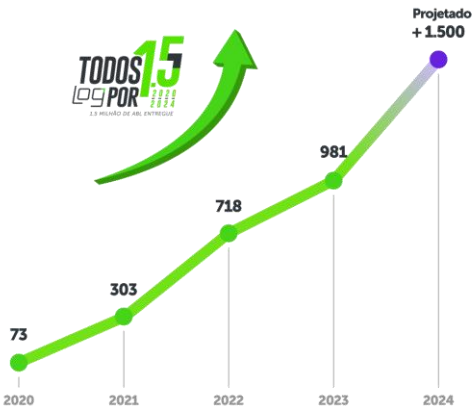


A LOG tem a capacidade de desenvolver projetos com o **Yield on Cost relevantes**, gerando entre 30-40% de valor em um ciclo curto de desenvolvimento, permitindo além do rendimento dos ativos estabilizados, uma valorização do capital ímpar no mercado imobiliário, com **projetos superando os 30% de TIR**.

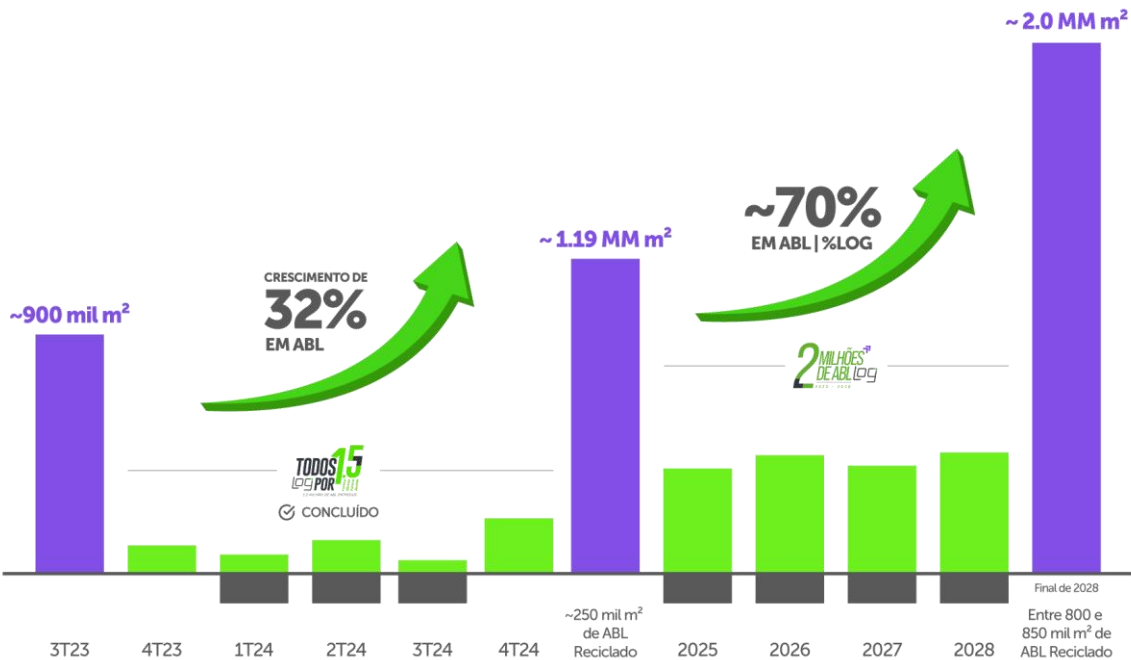


7 Crescimento expressivo de ABL nos próximos anos

A LOG segue com seu plano de crescimento. Entre outubro de 2023 e dezembro de 2024 **serão entregues aproximadamente 700 mil m² de ABL** em obras espalhadas por 4 regiões do Brasil, concluindo assim a o plano “Todos por 1.5”. A expectativa é que neste período **LOG apresente crescimento líquido de ABL de mais de 30%**, já considerando o saldo entre entregas e vendas.



Anunciamos recentemente, o nosso próximo ciclo de crescimento. O novo plano que terá seu início em 2025 terá o nome de “LOG 2 milhões”. Entre os anos de 2025 e 2028 serão entregues novos empreendimentos que totalizam 2 milhões de m² de ABL em cerca de 20 localidades distribuídas nas 5 regiões do país. Em 2028, no encerramento do “LOG 2 Milhões”, **teremos um crescimento líquido do nosso portfólio em cerca de 70%** se comparado com o final de 2024.

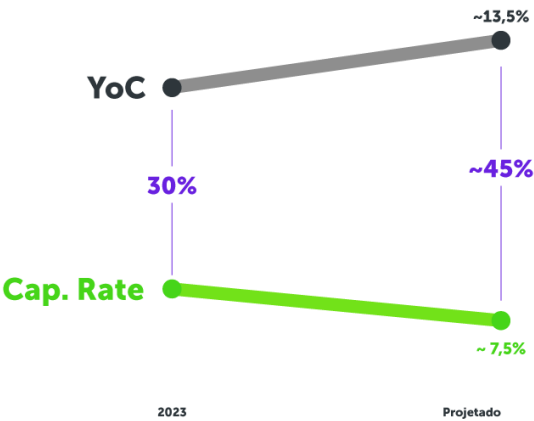
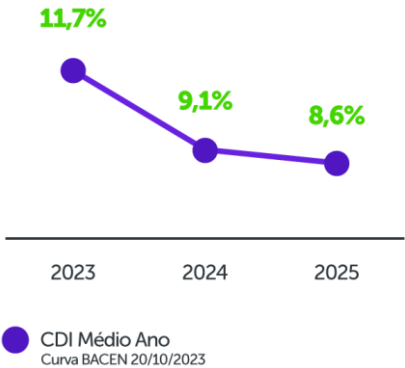


A fonte de recursos para suportar estes investimentos será substancialmente através da venda de ativos em montantes próximos ao capex projetado.



7 Impulsionadores estratégicos em nosso ciclo de crescimento futuro

No cenário macroeconômico atual o ambiente tem se mostrado favorável para a redução da taxa de juros. A expectativa de queda da taxa de juros combinada com a significativa desalavancagem da companhia apontam para uma **importante redução em nossas despesas financeiras.**



A dinâmica cada vez mais positiva de preços e a estabilização dos custos apontam uma oportunidade de **YoC superiores** aos atualmente reportados. Outro consequente impacto da queda na taxa de juros é o aumento da liquidez de nossos ativos, em particular o **aquecimento do mercado de FII** que podem resultar em uma compressão dos *Cap. Rates* atualmente praticados, retomando a **geração de valor com margens mais robustas.**

O crescimento das operações, em conjunto com o aumento de receita e **diluição das despesas gerais e administrativas** contribuirão com um aumento da margem bruta nos próximos anos.



7

Principais Indicadores

	3T23	2T23	3T22	Δ QoQ	Δ YoY
ABL entregue %Log (m²)	898.486	1.049.637	1.183.401	-14,4%	-24,1%
Ticket médio (R\$/mensal)	19,32	18,47	18,83	4,6%	2,6%
Vacância estabilizada (%)	1,65%	0,72%	1,73%	0,93 p.p.	-0,08 p.p.
Receita líquida (R\$ MM)	48.112	57.424	59.181	-16,2%	-18,7%
EBITDA Atividade de Locação (R\$ MM)	36.707	43.239	46.057	-15,1%	-20,3%
FFO (R\$ MM) Atividade de Locação (R\$ MM)	15.713	18.276	20.996	-14,0%	-25,2%





9

7 Desenvolvimento Imobiliário

Ciclo curto com prazo médio de 9 meses para aprovações de terrenos nos importantes centros de consumo no país

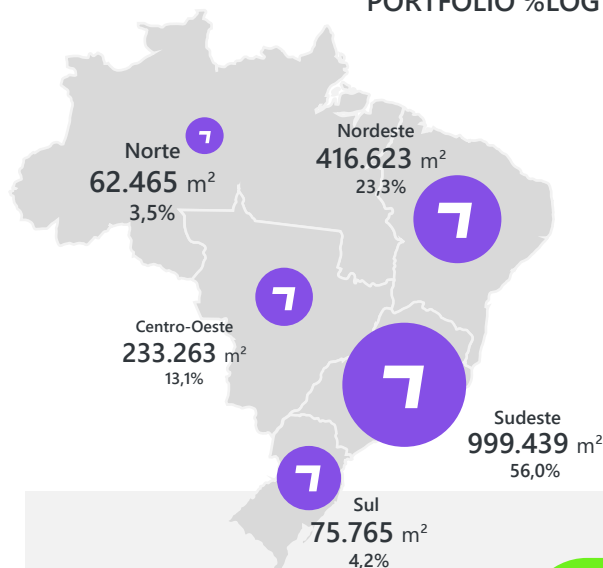
A notável eficiência da equipe de desenvolvimento imobiliário tem possibilitado que os projetos estejam prontos para construção e comercialização em prazos cada vez mais reduzidos, atualmente o tempo médio de aprovação é de 9 meses.

Na trajetória de 15 anos no aprimoramento de projetos, a LOG acumulou o conhecimento essencial para oferecer um ciclo completo, desde a concepção inicial até a fase de aprovação e execução, mantendo uma abordagem ágil e eficaz.

Compreendemos sempre a relevância de estar em proximidade com os principais polos de consumo do país. Nossa estratégia de expansão continua diretamente ligada à diversificação geográfica, que também tem proporcionado o desenvolvimento de novas oportunidades para nossos clientes.

Contando com uma equipe multidisciplinar altamente qualificada em regulamentos, padrões, métodos e sustentabilidade, a empresa se empenha em manter uma integração avançada em todos os departamentos da organização, com o objetivo constante de aprimorar os serviços prestados.

PORTFÓLIO %LOG



58%

da população brasileira vive perto de um LOG

IBGE 2022 – Raio 100 km

**3 T
23**

57%

do PIB brasileiro flui próximo de um LOG

IBGE 2021 – Raio 100 km

20mil

pessoas empregadas nos empreendimentos da LOG

BIM - Building Information Modeling



uso de modelo de inteligência de informação para melhor eficiência no desenvolvimento dos projetos

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

7 Construção

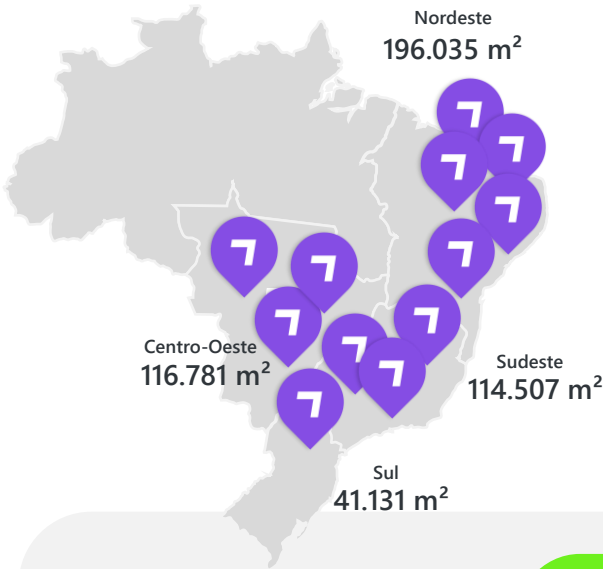
YoC - *yield on cost* – próximos de 13% a.a.

No terceiro trimestre do ano, a **companhia entregou 63 mil m² de ABL**.

Atualmente estamos com 12 projetos em construção, em cidades no Nordeste, Centro-Oeste, Sudeste e Sul, que juntos totalizam mais de 615,9 mil m² de ABL (sendo 468,4 mil m² %LOG).

A uniformização da abordagem de construção contribui para a eficiência na gestão do tempo e dos gastos, constituindo um fator diferenciador crucial para a empresa. Os projetos da LOG sobressaem devido à sua ênfase na segurança, excelência, eficácia e sustentabilidade, permitindo que a LOG assuma uma posição de destaque no competitivo mercado de infraestrutura logística *greenfield* no Brasil. Essa posição impulsiona o desempenho financeiro e agrega valor para todos os envolvidos.

em m ² de ABL (%LOG)	Set/22	Jun/23	Set/23
(+) Entregue	1.183.401	1.049.637	898.486
(+) Em construção	346.848	361.079	468.454
(+) Landbank	652.004	582.847	420.615
(=) Total	2.182.253	1.993.563	1.787.555



12
projetos em construção

3T
23

+200K
de ABL produzido
acumulado em 2023

1.187
colaboradores atuando
nos canteiros de obras

+1,6 MM m² ABL
histórico Log
Robusto *track record* de entregas

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



7 Locação

Atingimos 548 mil m² de absorção bruta acumulada, a segunda maior da nossa história

A LOG possui uma das mais diversificadas carteiras de clientes no setor de logística a nível nacional. Ao longo da nossa jornada, nossos clientes também tiveram a chance de expandir suas operações, e temos sido um parceiro estratégico nesse crescimento. Em diversas localidades, apresentando variados modelos e tamanhos, temos desempenhado um papel fundamental na expansão desses clientes.

É notório o fato de possuímos uma considerável capacidade de atender uma ampla gama de setores econômicos, graças à qualidade e versatilidade dos nossos galpões, todos eles de categoria Classe A. Mantemos **ativos 239 contratos com 192 clientes**, abrangendo áreas como alimentos e bebidas, transporte, varejo, farmacêutica, logística e comércio eletrônico.

Durante o terceiro trimestre, renovamos 91% dos contratos que venceram, com ajustes de preços superiores à taxa de inflação, evidenciando a sólida dinâmica de preços que prevalece em nossos contratos.

No terceiro trimestre deste ano, registramos uma **absorção bruta de 209,5 mil m²**, incluindo mais de **123,5 mil m² em pré-locações de ativos em desenvolvimento** em diversas regiões e setores de negócios distintos. No mesmo período, alcançamos uma taxa de vacância estabilizada de apenas 1,65%, confirmando a contínua e sólida demanda por todos os nossos ativos.

548 mil m²

de absorção bruta acumulada em 2023, sendo 209,5 no 3T23 com 123,5 mil m² de pré-locações de ativos em desenvolvimento.

**3T
23**

PRINCIPAIS SETORES

- 73% Alimentos e bebidas
- 15% Logística/Transportes
- 7% E-commerce
- 5% Outros

1,65%

vacância estabilizada

239

contratos ativos

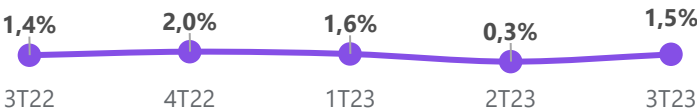
91%

índice de renovação contratual no 3T23

Como destaques do 3T23, tivemos: i) novas entregas de ativos, ii) novas locações e iii) Same Client Rent (SCR) de 1,54% acima da inflação pelo 5º trimestre consecutivo.

O **crescimento da receita líquida** se considerarmos os ativos que foram vendidos no período **teria sido de 20,8%**.

SCR (Same Client Rent)

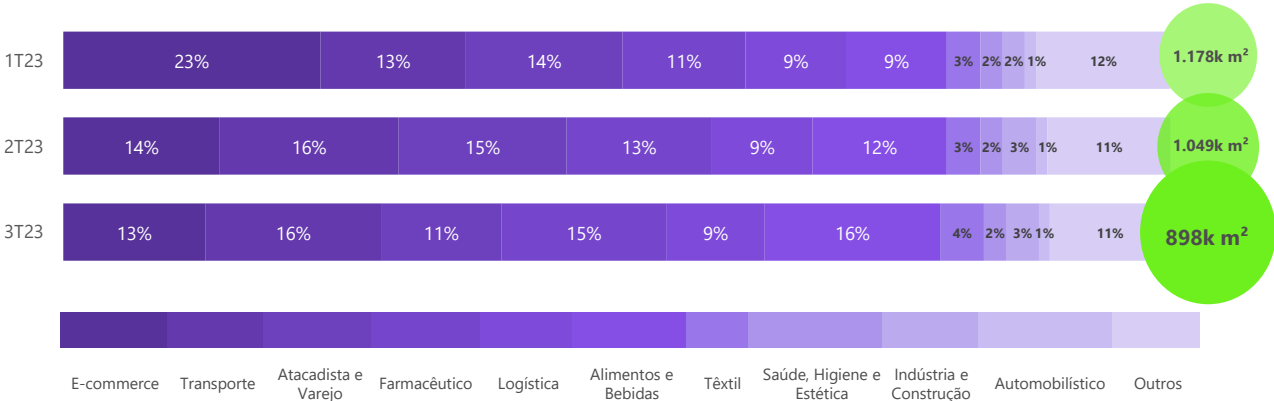


BASE DE CLIENTES

192
clientes
Solução *one-stop-shop* para clientes em diversos setores



CLIENTES POR SETOR - % DE ABL EM OPERAÇÃO



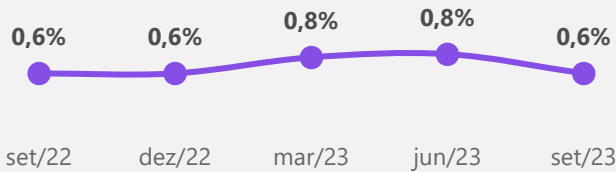
VACÂNCIA GALPÕES % LOG

	Set/22	Jun/23	Set/23
Estabilizada 12 meses	1,73%	0,72%	1,65%
Vacância dos galpões	4,28%	1,34%	1,65%
Vacância Brasil¹	11,1%	9,5%	10,0%

¹Fonte: Colliers: Market Overview Logística 3T23

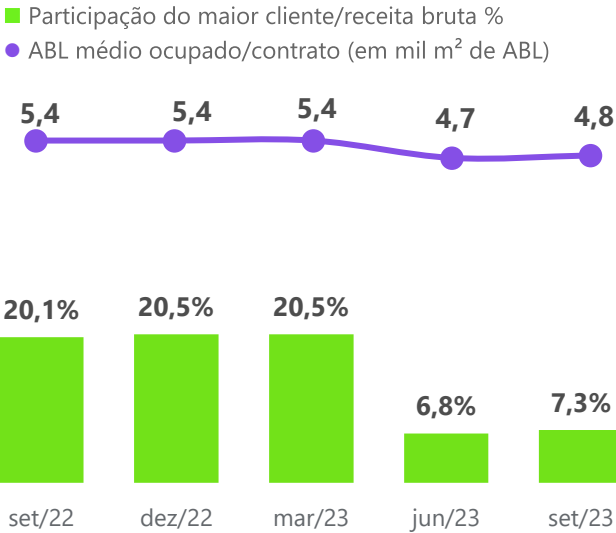
Vacância de 1,65%, a menor do setor.

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA ACUMULADA Últimos 12 meses



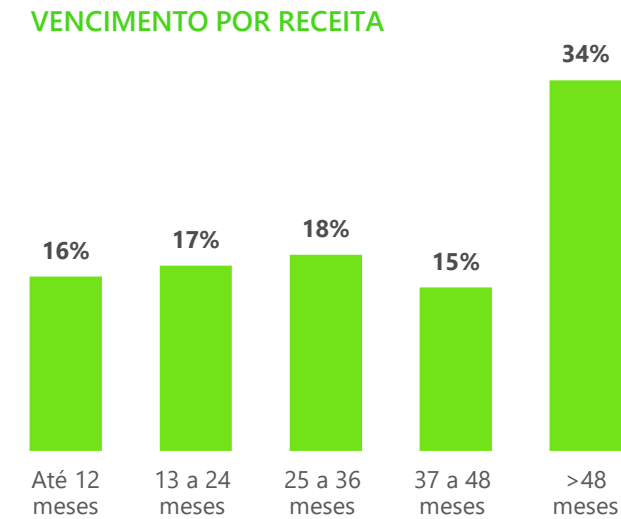
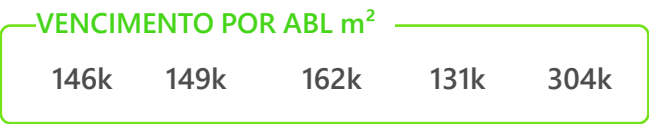
A excelência e qualidade da nossa carteira de clientes.

CONCENTRAÇÃO DE CLIENTES



Risco de carteira diversificado.

CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS VIGENTES



A dinâmica positiva de preços no mercado combinada com a qualidade dos nossos ativos e de nossa equipe comercial tem nos permitido renovar os contratos com **reajustes acima da inflação**.

5,3 anos

Prazo médio de duração dos contratos



7 Gestão e Administração dos condomínios

Solução completa e inovadora

A LOG Adm se dedica gestão de todos os serviços e fornecedores contratados pelos condomínios. O objetivo é cuidar de todos os detalhes para o funcionamento dos galpões, de forma que os locatários possam focar o próprio negócio.

A LOG Adm é responsável pela gestão de 1,5MM m² de nossos galpões, proporcionando segurança e o suporte necessário para os clientes em suas operações.

O fato de estarmos próximos do dia-a-dia de nossos clientes nos permite um acompanhamento de suas atividades, propiciando maiores oportunidades comerciais e de novos negócios.

O crescente foco em inovação na prestação de serviços e soluções integradas vem fazendo parte das atividades da LOG Adm, impulsionando gradativamente este segmento de negócios da Companhia.

NPS 

Zona de Qualidade

3T
23

+1,5 MM m²
administrados

100% 

dos empreendimentos
abastecidos com fontes de
energia limpas e renováveis

↘23,4%

redução do custo através de
contratos no mercado livre de energia

 **KeyAccess**

central de comando
operacional para maior
segurança



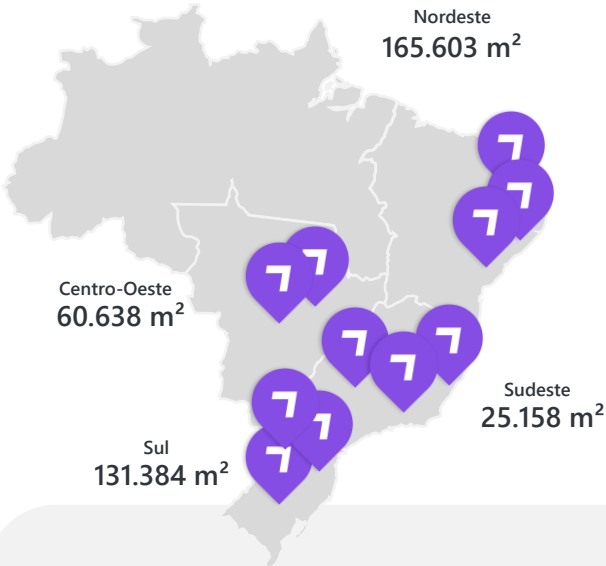
12 mil

fluxo médio de todos os tipos
de veículos diariamente nos
empreendimentos LOG



7 Vendas de ativos R\$ 1,6 bilhão de vendas nos últimos 12 meses

A 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. Temos a capacidade de desenvolver projetos com YoC próximos de 13%, criando valor com margens entre 30-40% em um ciclo curto entre o desenvolvimento e a venda, permitindo além do rendimento dos ativos estabilizados, uma **valorização do capital superiores a 30% de TIR a.a.**



R\$ 1,6 BI

Nos últimos 12 meses

11 ativos

Em diferentes regiões do país

Principais veículos

BTLC e LGCP

Liquidez do mercado de FII

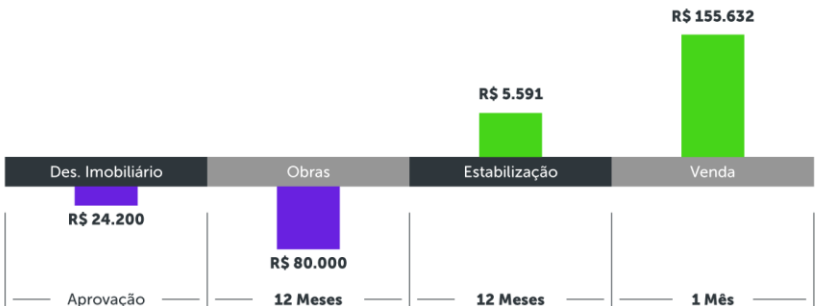
Retorno expressivo no capital investido.

PREMISSAS:

Projeto padrão 50 mil m² de ABL

YOC: 12,8% | Cap. Vendas: 8,0%

Tributação: L. Presumido (14,53% Rec. Locação e 6,73% Venda)



TIR
32,5%
a.a.

7 Estrutura de Capital

Significativa redução da dívida líquida

A LOG se mostra muito bem preparada operacionalmente para seguir nosso ciclo de crescimento, apresentamos muita solidez em nosso balanço.

A geração de caixa mediante o sucesso da estratégia de venda dos ativos vai proporcionar a Companhia manter um teto de dívida líquida nos patamares adequados, reforçando a estabilidade do nosso balanço.

O *Ebitda* para atividade de locação foi de R\$ 36,7 milhões no trimestre. **A dívida líquida ajustada apresentou uma significativa redução de R\$337 milhões, atualmente é de R\$ 362 milhões** (considerando os recebíveis das vendas de ativos), com custo efetivo de CDI+1,9%, o que reflete o ótimo risco de crédito da companhia perante as principais agências de rating e instituições financeiras do país. **A dívida líquida ajustada sobre o patrimônio líquido reduziu de 19,2% para 9,8%**, já o LTV líquido reduziu para 25,3% e o **LTV líquido ajustado com os recebíveis das vendas reduziu para 8,9%**.



7 Desempenho Financeiro

A força do modelo de negócios da LOG

RECEITA LÍQUIDA

A receita bruta de locações apresentou redução de 19,7% no 3T23, em comparação com o mesmo período do ano anterior, em função da venda de ativos. O **crescimento da receita bruta** se considerarmos os ativos que foram vendidos no período **teria sido de 20,8%**.

RECEITA LÍQUIDA em R\$ mil	3T23	3T22	Var. %
Locações	48.325	60.170	-19,7%
(-) Impostos	(2.539)	(3.245)	-21,8%
Outras receitas (Log ADM + Gestão dos ativos do FII)	2.669	2.590	3,1%
(-) Impostos	(343)	(334)	2,7%
Total	48.112	59.181	-19,0%

RECEITA BRUTA em R\$ mil	3T23	3T22	Var. %
Receita de locações	45.443	57.401	-20,8%
Linearização de receita	2.882	2.769	4,1%
Total	48.325	60.170	-19,7%

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.

OPERAÇÃO DA GESTÃO DE ATIVOS

em R\$ mil	3T23	3T22	Var. %
Receita líquida da admin. condomínios	2.109	1.624	29,9%
Custo de prestação de serviços	(939)	(849)	10,6%
Total	1.170	775	51,0%
Margem Log ADM	55,5%	47,7%	7,8 p.p.

O lucro líquido da administração de condomínios apresentou uma margem de 55,5%. Em comparação ao mesmo trimestre do ano anterior, o aumento se deve a uma eficiência operacional não recorrente, referente a gestão condominial de dois contratos de ativos que fizeram parte das vendas informadas.

DESPESAS / RECEITAS OPERACIONAIS

em R\$ mil	3T23	3T22	Var. %
Despesas comerciais	(1.274)	(2.181)	-41,6%
Despesas de vacância	(376)	(707)	-46,8%
Despesas gerais e administrativas	(10.845)	(9.693)	11,9%
Resultado operacional do desenvolvimento de novos ativos	109.790	77.634	41,4%
Outras receitas/despesas líquidas	(72.422)	(1.361)	5.221,2%
Total	24.873	63.692	-60,9%

Em relação ao 2T23, as despesas se mantiveram em linha com o esperado para o ano de 2023.

Em outras receitas/despesas líquidas, R\$ 72,4 milhões se referem majoritariamente a impactos da venda de ativos, dos quais R\$ 26,2 milhões são referentes a PIS/COFINS e R\$ 12,0 milhões de AVP das parcelas futuras a receber.

RESULTADO FINANCEIRO

<i>em R\$ mil</i>	3T23	3T22	Var. %
Despesas financeiras	(65.432)	(35.551)	84,1%
Equity Swap	(10.547)	16.531	-163,8%
Outras despesas financeiras	(54.885)	(52.082)	5,4%
Receitas financeiras	32.988	20.221	63,1%
Total	(32.444)	(15.330)	111,6%

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

<i>em R\$ mil</i>	3T23	3T22	Var. %
Corrente	(10.260)	(9.803)	4,7%
Diferido	15.348	7.065	117,2%
Total	5.088	(2.738)	285,8%

IMPOSTOS DIFERIDOS

<i>em R\$ mil</i>	3T23	3T22	Var. %
Diferido da Operação	18.593	15.965	16,5%
Diferido Equity Swap	3.586	(5.621)	163,8%
Diferido do Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos	(6.831)	(3.279)	108,3%
Total	15.348	7.065	117,2%

EBITDA, FFO E LUCRO LÍQUIDO TRIMESTRAL AJUSTADO

Demonstração do Resultado	3T23			3T22		
	Atividade de Locação		Atividade de Desenvolvimento	Atividade de Locação		Atividade de Desenvolvimento
Receita operacional bruta	50.994	50.994	0	62.760	62.760	0
Deduções	(2.882)	(2.882)	0	(3.579)	(3.579)	0
Receita líquida de aluguel e de serviços prestados	48.112	48.112	0	59.181	59.181	0
Custo dos serviços prestados - administração de condomínios	(939)	(939)	0	(849)	(849)	0
Lucro Bruto	47.173	47.173	0	58.332	58.332	0
Despesas gerais e administrativas	(9.872)	(9.872)	0	(9.360)	(9.360)	0
Despesas comerciais	(1.650)	(1.650)	0	(2.888)	(2.888)	0
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(72.422)	1.294	(73.716)	(1.361)	(2.682)	1.321
Variação do valor justo de propriedades para investimento	109.790	0	109.790	77.634	0	77.634
Resultado de equivalência patrimonial	3.904	(238)	4.142	7.794	2.655	5.139
Total despesas operacionais	29.750	(10.466)	40.216	71.819	(12.275)	84.094
EBITDA	76.923	36.707	40.216	130.151	46.057	84.094
Margem operacional	160%	76%	0	220%	78%	0%
Despesas financeiras (Ex. equity swap)	(54.886)	(54.886)	0	(19.021)	(52.547)	33.526
Receitas financeiras	32.988	25.890	7.098	20.221	19.939	282
Resultado financeiro (Ex. equity swap)	(21.898)	(28.996)	7.098	1.200	(32.608)	33.808
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social (Ex. equity swap)	55.025	7.711	47.314	131.351	13.449	117.902
Imposto corrente	(10.260)	(4.203)	(6.057)	(9.803)	(4.387)	(5.416)
Imposto diferido (Ex. equity swap)	11.762	12.204	(442)	1,445	11.934	(10.489)
FFO	56.527	15.712	40.815	122.993	20.996	101.997
Margem líquida	117%	33%	0	208%	35%	0%
Depreciação de bens imobilizados	(973)	0	973	(333)	0	333
LUCRO LÍQUIDO EX EQUITY SWAP	55.554	15.712	41.788	122.660	20.996	102.330
Margem líquida	115%	33%	0%	207%	35%	0%

CONCILIAÇÃO EQUITY SWAP 3T23

	3T23	3T22
Lucro líquido ex equity swap	55.554	122.660
Despesas financeiras	(10.546)	(16.530)
Imposto diferido	3.586	5.620
Lucro líquido	48.594	111.750

VARIAÇÕES DO EBITDA E LUCRO LÍQUIDO

A receita operacional líquida atingiu R\$ 48,1 milhões no 3T23 em atividades de locação.

O *Ebitda* trimestral alcançou R\$ 76,9 milhões. Por sua vez, o *Ebitda* para atividade de locação encerrou o trimestre em R\$ 36,7 milhões, o que representa uma margem de 76%.

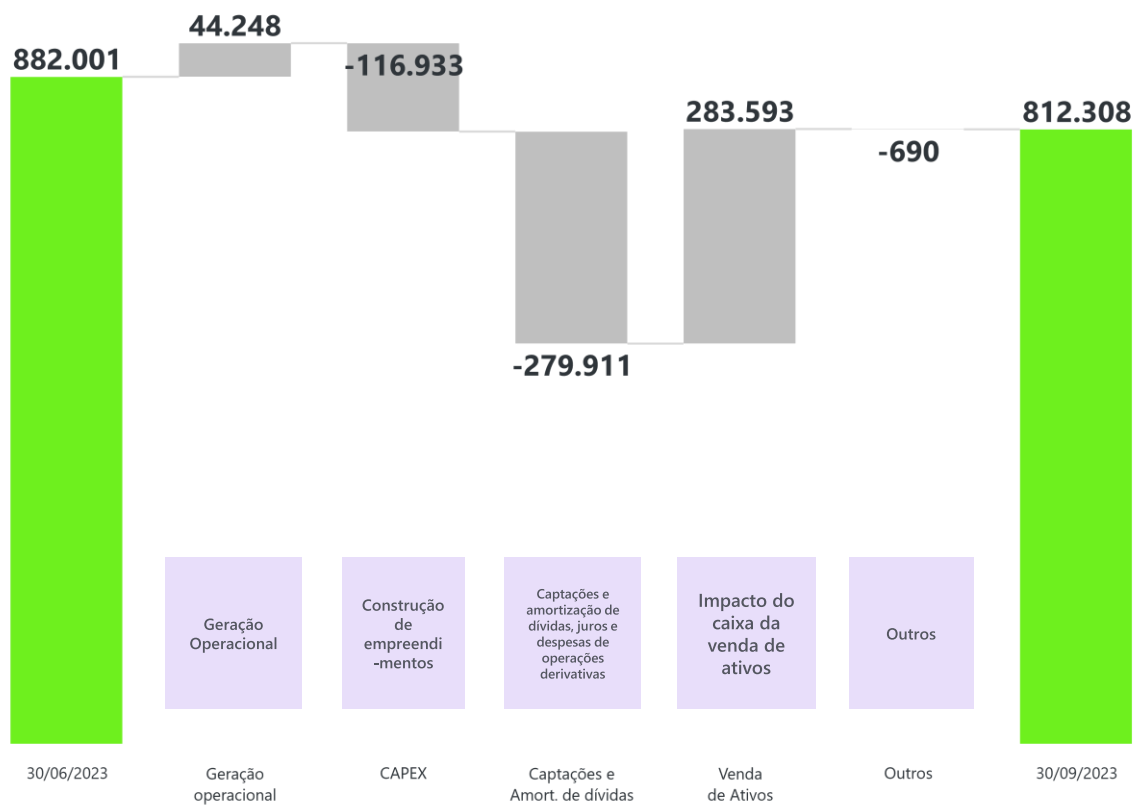
O Lucro Líquido ajustado com a operação de *equity swap* alcançou R\$ 48,5 milhões no trimestre.

<i>EBITDA</i> em R\$ mil	3T23	3T22	<i>Lucro Líquido</i> em R\$ mil	3T23	3T22
Atividade de Locação	36.707	46.057	Atividade de Locação	8.752	10.086
Atividade de Desenvolvimento	40.216	84.094	Atividade de Desenvolvimento	41.788	102.330
Total	76.923	130.151	Total	48.594	111.750



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

em R\$ mil	30/09/2023	30/06/2023	Var. %
Caixa e equivalentes de caixa	436.982	464.267	-5,9%
Títulos e valores mobiliários - CP	143.928	184.197	-21,9%
Títulos e valores mobiliários - LP	231.398	233.537	-0,9%
Total	812.308	882.001	-7,9%



CONTAS A RECEBER

em R\$ mil	30/09/2023	30/06/2023	Var. %
Locação de galpões	42.286	48.992	-13,7%
Venda de ativos	670.580	155.616	330,9%
Administração de condomínios	1.032	868	18,9%
Outros	15.926	14.727	8,1%
Total	729.824	535.985	36,2%

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO – PPI

em R\$ mil	30/09/2023	30/06/2023	Var. %
Terrenos	154.642	205.674	-24,8%
Projetos em desenvolvimento	1.655.370	1.393.916	18,8%
Projetos entregues	2.281.107	2.616.565	-12,8%
➤ Custo contábil	1.404.826	1.631.244	-13,9%
➤ Valor justo	876.281	985.321	-11,1%
Total	4.091.119	4.216.155	-3,0%



ENDIVIDAMENTO: EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

em R\$ mil	Prazo	Taxa Contratual	30/09/2023	30/06/2023
Financ. à Construção	Dez/13 a Out/24	CDI + 1,65%	7.406	8.952
Financ. à Construção*	Mar/19 a Set/28	TR + 10%	-	17.192
Debêntures 12ª Emissão	Jan/18 a Dez/27	CDI + 2,25%	-	45.110
Debêntures 15ª Emissão	Jan/19 a Dez/28	CDI + 1,35%	36.827	38.607
Debêntures 16ª Emissão	Mar/20 a Mar/25	108% CDI	27.343	37.725
Debêntures 17ª Emissão	Set/22 a Set/24	116,5% CDI	76.836	159.532
Debêntures 18ª Emissão	Mar/24 a Mar/26	CDI + 2,00%	250.971	260.474
Debêntures 19ª Emissão**	Set/25 a Set/28	IPCA + 5,52%	494.843	513.325
Debêntures 20ª emissão - 1ª série	Mar/26 a Mar/27	CDI + 1,10%	131.176	135.851
Debêntures 20ª emissão - 2ª série***	Mar/27 a Mar/29	IPCA + 6,30%	179.742	184.062
Debêntures 21ª emissão	Jul/26 a Jul/27	CDI + 1,65%	412.940	427.476
Debêntures 22ª emissão	Jun/26 a Jun/28	CDI + 1,70%	250.675	250.431
(-) Custo de captação			(23.078)	(25.866)
Total			1.845.681	2.052.871

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

** Dívida com hedge contratado para CDI + 1,23% desde o início da transação;

*** Dívida com hedge contratado para CDI + 1,47% desde o início da transação.





Divulgação
de Resultados
3T23

Comentário de Desempenho

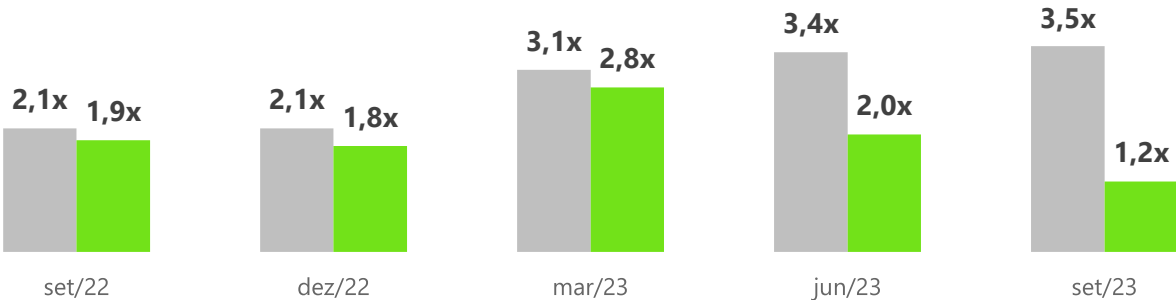
↑

↓

26

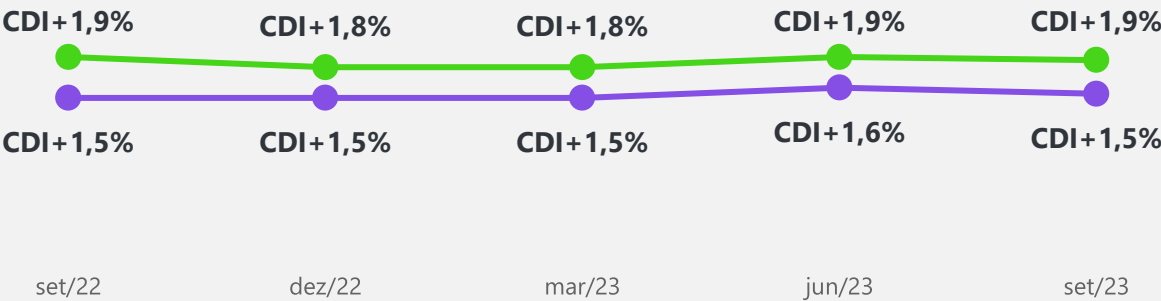
DÍVIDA LÍQUIDA / EBITDA

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



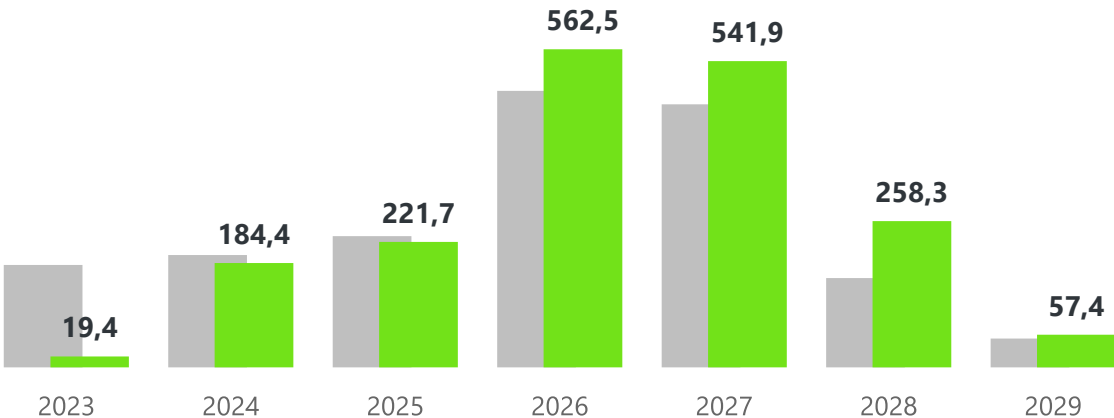
CUSTO DA DÍVIDA

● Custo da face ● Custo efetivo



CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA

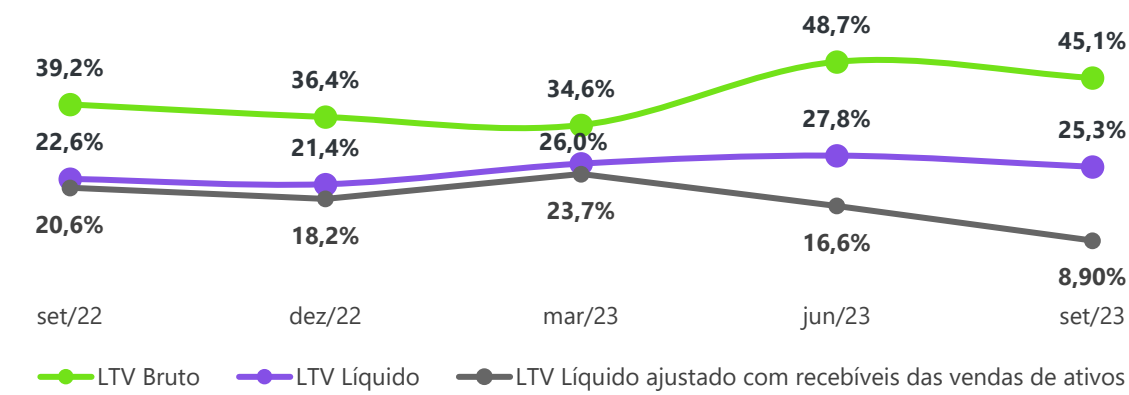
EM R\$ MILHÕES ● 31/12/2022 ● 30/09/2023



INDICADORES DE DÍVIDA

Em R\$ mil	30/09/2023	30/06/2023	Var. %
(+) Empréstimos e financiamentos	1.845.681	2.052.871	-10,1%
(-) Caixa, equivalentes de caixa e TVM	812.308	882.001	-7,9%
(=) Dívida líquida	1.033.373	1.170.870	-11,7%
(=) Patrimônio líquido	3.693.297	3.645.893	1,3%
(=) Dívida líquida / PL	28,00%	32,10%	-4,1 p.p.
(-) Recebíveis das vendas de ativos	670.580	470.500	42,5%
(=) Dívida líquida ajustada	362.793	700.370	-48,2%
(=) Dívida líquida ajustada / PL	9,8%	19,2%	-9,4%

LOAN TO VALUE



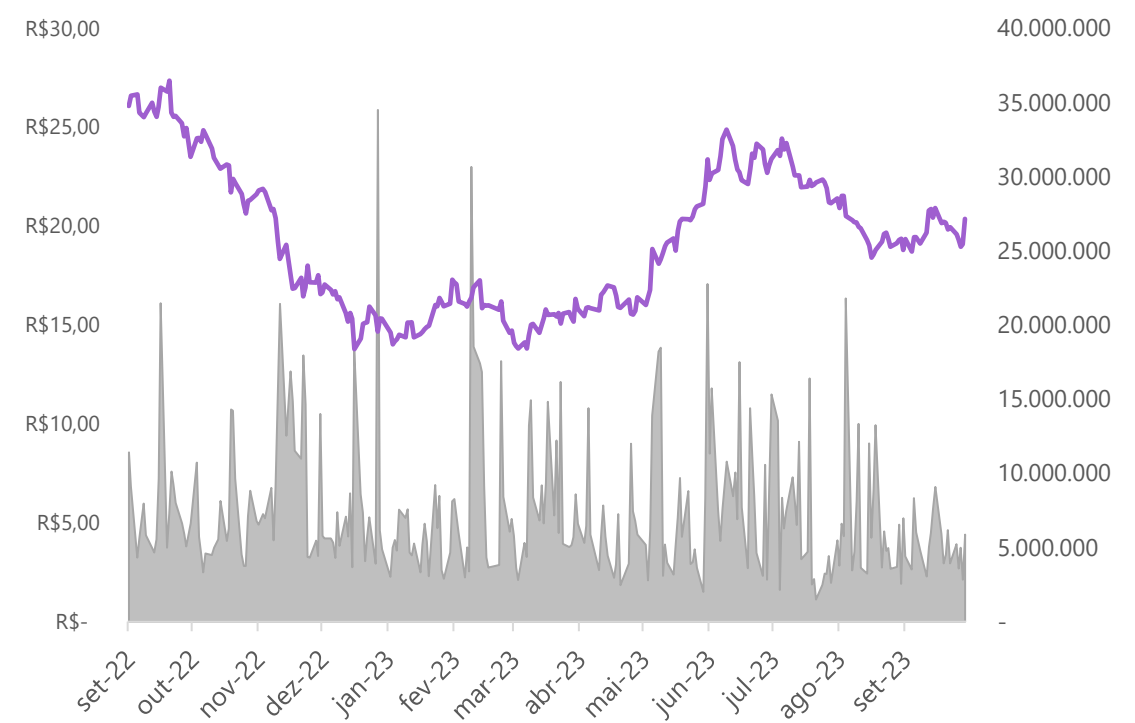
7 Mercado de capitais
com um cenário de volatilidade e mediante cobertura
ativa de 11 analistas

R\$2,08 BI R\$5,45 MM

Market Cap

ADTV 30 Data-Base: 30/09/2023

■ Volume Negociado ● Preço da Ação



Composição Acionária	# ações	% do total
Grupo controlador e administradores	41.295.882	40,42%
Tesouraria	2.431.322	2,38%
Free Float	58.431.950	57,20%
Total	102.159.154	100%

LOGG3 Fonte: Broadcast Data base: 30/09/2023	
Preço final	R\$20,36
Maior preço 3T23	R\$24,43
Menor preço 3T23	R\$18,41
Variação 3T23	-13,87%
Variação 2023	23,35%

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 30/09/23 VIA TESOURARIA OU OPERAÇÕES DERIVATIVAS	5.401.322

DESCONTO ATRATIVO

A estratégia de reciclagem de ativos da LOG vem sendo executada a spreads atrativos 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.

Set/23	R\$ mil
PPI	4.091.119
Investidas	70.932
Ativos mantidos para venda	0
PPI + Investidas	4.162.051
Loteamento Betim (PL)	74.145
Valor de mercado ativos	4.236.496
Dívida líquida	(1.033.373)
Permutas + terrenos a pagar	(155.274)
Contas a receber (venda de ativos)	670.581
Caixa das Controladas %Log	868
NAV	3.718.998
Qtde. Ações ex-tesouraria	99.727.832
NAV / Ação	R\$ 36,40
Valor Ação	R\$ 20,56
Desconto para NAV*	44%

*Atualizado até dia 30/10/2023

7 ESG

Log conquista Selo Ouro do GHG Protocol pelo segundo ano consecutivo

No nosso segundo inventário de emissões de Gases de Efeito Estufa (GEE), conquistamos mais uma vez o **Selo Ouro do Programa Brasileiro GHG Protocol**, certificação da Fundação Getúlio Vargas concedida a instituições que alcançam o mais alto nível de qualificação e transparência nos seus inventários de emissões por meio do Registro Público de Emissões (RPE).

Essa conquista reforça o compromisso da Log em ser uma empresa cada vez mais sustentável, que busca desenvolver iniciativas de descarbonização e definição de metas de emissões de GEE. Estamos determinados a continuar seguindo o caminho rumo a um futuro mais limpo e consciente.

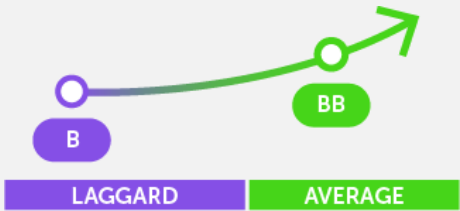


EMISSÃO DE GEE EM TONELADAS DE CO ² EQUIVALENTE		tCO ₂ e
Escopo 1	Emissões diretas decorrentes das atividades por nós controladas	8.488
Escopo 2	Emissões decorrentes da aquisição de energia elétrica	26
Escopo 3	Outras emissões indiretas	11.935
Total		20.449

Evoluímos nosso rating ESG do MSCI

MSCI ESG Rating, organização global especializada na avaliação de desempenho e gestão em questões de ESG (Meio Ambiente, Social e Governança), elevou a classificação da Log para "Average", o que indica que a empresa demonstra um histórico consistente na gestão de riscos e oportunidades ESG em comparação com seus pares do setor.

O MSCI ESG Ratings é utilizado como referência por investidores institucionais de todo o mundo. Com essa classificação, a Log fortalece ainda mais o seu compromisso com práticas ESG.



7 Demonstrações Financeiras

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO DO EXERCÍCIO EM R\$ MIL

	3T23	3T22	Var. %
Receita líquida	48.112	59.181	-18,7%
Custo de prestação de serviços	(939)	(849)	-10,6%
Lucro bruto	47.173	58.332	-19,1%
Receitas (despesas) operacionais	28.777	71.486	-59,7%
Despesas comerciais	(1.650)	(2.888)	42,9%
Despesas gerais e administrativas	(10.845)	(9.693)	-11,9%
Outras despesas operacionais, líquidas	(72.422)	(1.361)	-5.221,2%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	109.790	77.634	41,4%
Resultado de participação em controladas e controladas em conjunto	3.904	7.794	-49,9%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	75.950	129.818	-41,5%
Resultado financeiro	(32.444)	(15.330)	-111,6%
Encargos financeiros	(65.432)	(35.551)	-84,1%
Receitas financeiras	32.988	20.221	63,1%
Lucro/prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	43.506	114.488	-62,0%
Imposto de renda e contribuição social	5.088	(2.738)	285,8%
Correntes	(10.260)	(9.803)	-4,7%
Diferidos	15.348	7.065	117,2%
Lucro/prejuízo dos períodos	48.594	111.750	-56,5%
Acionistas controladores	48.533	110.578	-56,1%
Acionistas não controladores	61	1.172	-94,8%

BALANÇO PATRIMONIAL EM R\$ MIL

ATIVO	30/09/2023	31/12/2022	Var. %
Circulante	1.007.165	648.297	26,77%
Caixa e equivalentes de caixa	436.982	297.733	55,9%
Títulos e valores mobiliários	143.928	206.592	-10,8%
Instrumentos financeiros derivativos	10.838	-	-
Contas a receber	372.513	112.887	5,1%
Impostos a recuperar	37.841	25.810	53,8%
Despesas antecipadas	2.916	3.046	-4,3%
Outros ativos	2.147	2.229	-2,7%
Não circulante	5.065.355	5.502.309	-4,73%
Títulos e valores mobiliários	231.398	226.773	3,0%
Instrumentos financeiros derivativos	51.018	1.270	4834,8%
Contas a receber	357.311	107.316	288,9%
Créditos com empresas ligadas	-	-	-
Despesas antecipadas	8.950	13.258	-55,4%
Impostos a recuperar	40.229	43.464	-3,1%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	86.609	47.871	45,4%
Outros	18.095	14.458	18,5%
Investimento em controladas em conjunto	155.570	148.084	3,4%
Propriedades para investimento	4.091.119	4.878.721	-13,6%
Imobilizado	16.893	15.416	10,4%
Intangível	8.163	5.678	26,2%
TOTAL DO ATIVO	6.072.520	6.150.606	1,27%

PASSIVO	30/09/2023	31/12/2022	Var. %
Passivo circulante	399.851	479.729	-12,86%
Fornecedores	28.495	43.365	-22,6%
Empréstimos e debêntures	203.116	181.379	44,5%
Instrumentos derivativos	-	39.135	-100,0%
Salários, encargos sociais e benefícios	15.512	13.714	-3,8%
Impostos e contribuições a recolher	31.013	19.222	50,6%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	7.333	8.813	-66,0%
Permutas	80.509	61.994	-20,3%
Adiantamento de clientes	422	5.787	192,3%
Dividendos a pagar	-	91.692	-100,0%
Outros	33.451	14.628	-25,5%
Passivo não circulante	1.979.372	2.007.039	7,86%
Arrendamento	108.177	101.101	5,1%
Empréstimos e debêntures	1.642.565	1.592.705	12,4%
Instrumentos financeiro	-	6.906	-95,1%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	5.667	13.000	-23,1%
Adiantamentos - Permutas	61.765	134.712	-26,4%
Impostos diferidos	139.918	109.116	27,5%
Adiantamento de clientes	-	42.841	-100,0%
Outros	21.280	6.658	188,9%
Patrimônio líquido	3.693.297	3.663.838	-0,49%
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	3.691.424	3.584.653	1,7%
Participações dos acionistas não controladores	1.873	79.185	-97,8%
TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	6.072.520	6.150.606	1,27%

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO EM R\$ MIL

	3T23	3T22	Var. %
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro Líquido do período	48.594	111.750	-56,5%
Ajustes para reconciliar o lucro liq. com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(733)	(61.800)	98,8%
Redução (aumento) nos ativos operacionais	10.303	(29.886)	134,5%
Aumento (redução) nos passivos operacionais	(30.961)	41.203	-175,1%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(8.454)	(3.288)	-157,1%
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	18.749	57.979	-67,7%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aumento / aquisição de investimentos	(18)	(3.080)	99,4%
Redução em títulos e valores mobiliários	257.637	383.293	-32,8%
Aumento em títulos e valores mobiliários	(206.958)	(400.279)	48,3%
Dividendos recebidos de investidas	1.500	2.400	-37,5%
Recebimento por venda de controladas/ terrenos	300.821	178.331	68,7%
Aquisição de propriedades para investimento	(115.171)	(224.730)	48,8%
Outros	(1.744)	(4.252)	59,0%
Caixa líquido aplicado (gerado) nas atividades de investimento	236.067	(68.317)	445,5%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquido	-	397.589	-100,0%
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(151.150)	(81.455)	-85,6%
Pagamento de juros	(102.974)	(81.473)	-26,4%
Pagamento de arrendamento	(170)	(132)	-28,8%
Pagamento de dividendos	-	-	-
(Pagamento) recebimento de derivativo	(25.787)	(23.076)	-11,7%
Alienação (aquisição) de ações em tesouraria	(2.052)	(11.862)	82,7%
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	-	297	-100,0%
(Distribuições) aportes de acionistas não controladores	32	(524)	106,1%
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	(282.101)	199.364	-241,5%
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(27.285)	189.026	-114,4%
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			-
No início do período	464.267	83.173	458,2%
No fim do período	436.982	272.199	60,5%

Galpões Modulares

100% Classe A**PRESENÇA EM TODAS AS REGIÕES DO BRASIL****30**empreendimentos
entregues**12**empreendimentos
em construção**+1mi**de m² de ABL
entregue**+1,5 mi**de m² de ABL
até 2024**LOG SALVADOR / BA**

Com 113.562,31 m² de ABL, o LOG Salvador vem sendo construído estrategicamente há 20 minutos do centro de Salvador e com fácil acesso às principais rodovias da região Nordeste do Brasil, BA-526 e BR-324.

[VER NO MAPA →](#)**LOG BRASÍLIA / DF**

Localizado no Aeroporto Internacional de Brasília, o LOG Brasília contará com 64 mil m² de ABL e módulos a partir de 1.200 m² para locação. O empreendimento irá dispor de Galpões Classe A com uma infraestrutura completa

[VER NO MAPA →](#)**LOG FORTALEZA / CE**

Localizado estrategicamente às margens da rodovia Quarto Anel Viário e com fácil acesso ao Aeroporto de Fortaleza, o LOG Fortaleza III contará com área bruta locável (ABL) de 129.000 m².

[VER NO MAPA →](#)

[Clique aqui e veja
o portfólio completo](#)



Comentário do Desempenho**LOGG**
B3 LISTED NM

Fale com o RI

André Vitória

Diretor Executivo
de Finanças e Relações
com Investidores

Henrique Schuffner

Diretor Financeiro e de
Relações com Investidores

Thomas Lobo

Analista de Relações
com Investidores

Marcela Cançado

Analista de Relações
com Investidores

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

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 informações trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2023.

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



1. Contexto operacional

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

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

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

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

2.1 Apresentação das informações trimestrais

As informações trimestrais da Companhia compreendem:

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

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

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

2.2 Principais políticas contábeis

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

2.3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

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

Notas Explicativas



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

A composição é como segue:

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Caixa e equivalentes de caixa:				
Caixa	31	1	31	1
Bancos - conta movimento	669	3.173	345	1.281
Aplicações financeiras:				
Certificados de depósitos bancários (CDB)	19.296	185.190	-	185.190
Fundos de investimento não restrito	416.986	79.356	416.986	79.356
Compromissadas com lastro em debêntures	-	30.013	-	30.013
Total de caixa e equivalentes de caixa	436.982	297.733	417.362	295.841

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Títulos e valores mobiliários:				
Fundos de investimento restrito (i)	371.760	429.877	331.572	413.054
Fundo de investimento não restrito (ii)	3.566	3.257	-	-
Certificados de depósitos bancários (CDB)	-	231	-	-
Total de títulos e valores mobiliários	375.326	433.365	331.572	413.054
Circulante	143.928	206.592	105.240	190.271
Não circulante	231.398	226.773	226.332	222.783
	375.326	433.365	331.572	413.054

(i) O Grupo possui fundos de investimento restritos, administrados por instituições bancárias responsáveis pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. Os fundos constituídos têm como objetivo acompanhar a variação da taxa DI 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 a debênture.

As aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários incluem retornos médios equivalentes a 89,3% da taxa DI no Consolidado e no Individual no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 (100,8% da taxa DI no Consolidado e 101,0% da taxa DI no Individual para o mesmo período de 2022).

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Certificados de depósitos bancários (CDB)	5.809	2.928	3.632	2.325
Operações compromissadas	-	561	-	446
Fundos de investimento	14.982	9.846	13.135	7.820
Debêntures	15.803	30.868	11.470	27.536
Letras financeiras privadas	53.260	139.832	35.273	132.862
Títulos públicos:				
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	13.205	9.160	8.258	7.666
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	227.832	223.284	226.332	222.783
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	19.754	8.613	12.352	6.841
Outros	21.115	4.785	21.120	4.775
Total	371.760	429.877	331.572	413.054

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

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

Notas Explicativas



4. Contas a receber

A composição das contas a receber, líquido de ajuste a valor presente, é como segue:

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Venda de participação societária / ativos	670.580	155.615	180.853	80.319
Locação	53.477	59.686	14.264	20.154
Administração de condomínio	1.032	868	1.032	868
Outros (*)	15.926	14.728	14.577	12.100
	741.015	230.897	210.726	113.441
Provisão para risco de crédito	(11.191)	(10.694)	(3.314)	(3.276)
Total	729.824	220.203	207.412	110.165
Circulante	372.513	112.887	134.986	54.455
Não circulante	357.311	107.316	72.426	55.710
	729.824	220.203	207.412	110.165

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

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Seattle I (nota 6)	347.375	-	57.896	-
Seattle II (nota 6)	96.961	-	-	-
LGCP11 (nota 6)	63.445	-	15.415	-
Torino	53.983	52.928	53.983	52.928
Toronto (nota 6)	47.939	-	30.977	-
SPE LOG PIB Meli (*)	38.295	75.296	-	-
SPE LOG SJC Sony (nota 18 [5])	13.754	13.970	13.754	13.970
Plaza Top Life	8.828	11.568	8.828	11.568
Plaza Mirante Sul	-	1.853	-	1.853
	670.580	155.615	180.853	80.319
Circulante	341.898	80.708	123.724	43.047
Não circulante	328.682	74.907	57.129	37.272
	670.580	155.615	180.853	80.319

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

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

Segue abaixo o escalonamento do vencimento das contas a receber:

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
A vencer:				
Até 12 meses	370.275	112.531	133.060	52.606
Acima de 12 meses	357.311	107.316	72.426	55.710
	727.586	219.847	205.486	108.316
Vencido:				
Até 30 dias	1.183	549	1.039	209
De 31 a 90 dias	468	928	342	357
Acima de 90 dias	11.778	9.573	3.859	4.559
	13.429	11.050	5.240	5.125
Total	741.015	230.897	210.726	113.441

Notas Explicativas

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022, efetuada sobre os saldos a receber de clientes por locação:

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	(10.694)	(9.560)	(3.276)	(3.161)
Constituição	(646)	(808)	(187)	(153)
Baixa	149	187	149	187
Saldo final	(11.191)	(10.181)	(3.314)	(3.127)

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
12 meses	217.440	248.899	52.676	66.735
13 a 24 meses	217.670	223.341	43.633	55.221
25 a 36 meses	195.710	193.233	35.752	45.558
37 a 48 meses	166.454	162.224	25.285	36.660
49 a 60 meses	126.549	121.680	12.996	14.693
Após 60 meses	399.828	290.208	32.937	16.836
Total	1.323.651	1.239.586	203.279	235.702

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

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	
			Patrimônio líquido			
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
<u>Controladas em conjunto:</u>						
Loteamento Betim	50,00%	50,00%	148.290	131.979	74.145	65.989
LOG SJC Sony	64,97%	64,97%	109.176	109.179	70.932	70.934
Outros			2.302	(71)	106	252
Juros capitalizados (a)			-	-	10.387	10.909
Total das controladas em conjunto - Consolidado			259.768	241.087	155.570	148.084
<u>Controladas:</u>						
LOG I	100,00%	100,00%	147.622	158.931	147.622	158.931
LOG II	100,00%	100,00%	59.851	59.593	59.851	59.593
LOG Jundiá	100,00%	100,00%	95.616	95.790	95.616	95.790
LOG Goiânia	100,00%	100,00%	145.610	157.654	145.610	157.654
LOG Hortolândia	100,00%	100,00%	136.370	135.750	136.370	135.750
LOG SJP	100,00%	100,00%	38.482	62.318	38.482	62.318
LOG Juiz de Fora	100,00%	100,00%	112.151	109.912	112.151	109.912
LOG Feira de Santana	100,00%	100,00%	41.286	41.230	41.286	41.230
LOG Fortaleza	100,00%	100,00%	149.671	149.874	149.671	149.874
LOG Via Expressa	100,00%	100,00%	176.884	176.474	176.884	176.474
LOG Viana	100,00%	100,00%	136.305	136.536	136.305	136.536
LOG Londrina	100,00%	100,00%	104.551	130.026	104.551	130.026
LOG Itatiaia	100,00%	100,00%	65.502	64.358	65.502	64.358
LOG Aracajú	100,00%	100,00%	63.391	78.043	63.391	78.043
LOG Extrema	97,48%	97,48%	1.669	637	1.627	621
LOG Uberaba	100,00%	100,00%	46.211	45.509	46.211	45.509
LOG Itaitinga I	100,00%	100,00%	231.183	361.871	231.183	361.871
LOG Recife	100,00%	81,50%	298.269	428.876	298.269	349.701
LOG Itapeva	100,00%	100,00%	111.243	108.956	111.243	108.956
LOG PIB Meli	100,00%	100,00%	36.183	69.465	36.183	69.465
LOG Salvador	100,00%	100,00%	260.621	148.438	260.621	148.438
LOG Maceió	100,00%	100,00%	99.197	28.439	99.197	28.439
LOG Sumaré	100,00%	100,00%	34	33	34	33
LOG SJRP	100,00%	100,00%	23.977	23.683	23.977	23.683
LOG Macaé	100,00%	100,00%	14.275	14.140	14.275	14.140
LOG RP	100,00%	100,00%	61.292	56.436	61.292	56.436
LOG Viana II	100,00%	100,00%	191.455	166.289	191.455	166.289
LOG Natal	100,00%	100,00%	47.309	31.159	47.309	31.159
LOG Contagem IV	100,00%	100,00%	115.419	85.432	115.419	85.432
LOG Teresina	0,00%	100,00%	-	11	-	11
LOG Campo Grande	100,00%	100,00%	34.764	11.748	34.764	11.748
LOG Brasília	100,00%	100,00%	121.027	58.663	121.027	58.663
LOG Cuiabá	100,00%	100,00%	18.227	760	18.227	760
LOG Joinville	100,00%	100,00%	1.148	986	1.148	986
LOG Itaitinga II	100,00%	100,00%	196.452	20.192	196.452	20.192
LOG Goiânia III	100,00%	100,00%	1.181	56	1.181	56
LOG Betim III	100,00%	100,00%	1	2	1	2
LOG Gravataí II	100,00%	100,00%	3	2	3	2
LOG São Bernardo do Campo	100,00%	100,00%	66.970	4.210	66.970	4.210
LOG Contagem V	100,00%	0,00%	1	-	1	-
LOG São José dos Pinhais II	100,00%	0,00%	21.922	-	21.922	-
LOG Recife II	100,00%	0,00%	44.861	-	44.861	-
LDI	100,00%	100,00%	1.295	1.232	1.295	1.232
LE Empreendimentos	98,08%	99,00%	95.315	42.841	93.485	42.413
Total das controladas			3.614.796	3.266.555	3.612.924	3.186.936
Total do Individual			3.874.564	3.507.642	3.768.494	3.335.020

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

Notas Explicativas



	Participação societária		Informações das investidas				Resultado de equivalência patrimonial			
			Resultado do							
			3º trimestre de		nove meses de		3º trimestre de		nove meses de	
	30/09/23	30/09/22	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Controladas em conjunto:										
Torino	0,00%	40,00%	-	7.354	-	20.421	-	2.941	-	8.168
Loteamento Betim	50,00%	50,00%	8.585	1.042	14.750	1.763	4.293	5.401	7.375	5.497
LOG SJC Sony	64,97%	64,97%	(21)	(15)	(58)	(47)	(14)	(10)	(38)	(31)
Outros			(927)	(2.509)	(2.074)	(5.554)	(154)	(419)	(346)	(926)
Juros capitalizados (a)			-	-	-	-	(221)	(119)	(522)	(231)
Total das controladas em conjunto - Consolidado			7.637	5.872	12.618	16.583	3.904	7.794	6.469	12.477
Controladas:										
LOG I	100,00%	100,00%	5.364	548	10.800	5.677	5.364	548	10.800	5.677
LOG II	100,00%	100,00%	828	720	2.395	2.217	828	720	2.395	2.217
LOG Jundiá	100,00%	100,00%	1.126	952	3.239	2.435	1.126	952	3.239	2.435
LOG Goiânia	100,00%	100,00%	5.652	8.484	10.730	13.342	5.652	8.484	10.730	13.342
LOG Hortolândia	100,00%	100,00%	2.636	1.909	6.663	5.826	2.636	1.909	6.663	5.826
LOG SJP	100,00%	100,00%	(2.608)	806	(4.840)	2.149	(2.608)	806	(4.840)	2.149
LOG Juiz de Fora	100,00%	100,00%	1.312	2.044	5.324	5.544	1.312	2.044	5.324	5.544
LOG Feira de Santana	100,00%	100,00%	551	570	1.600	1.660	551	570	1.600	1.660
LOG Fortaleza	100,00%	100,00%	2.257	2.039	6.285	7.869	2.257	2.039	6.285	7.869
LOG Via Expressa	100,00%	100,00%	2.494	2.058	6.877	6.518	2.494	2.058	6.877	6.518
LOG Viana	100,00%	100,00%	2.844	(3.044)	7.425	951	2.844	(3.044)	7.425	951
LOG Londrina	100,00%	100,00%	(25.210)	767	(23.217)	5.298	(25.210)	767	(23.217)	5.298
LOG Itatiaia	100,00%	100,00%	978	455	2.586	1.455	978	492	2.586	1.455
LOG Aracajú	100,00%	100,00%	(14.741)	1.154	(12.489)	3.291	(14.741)	1.154	(12.489)	3.291
LOG Extrema	97,48%	97,48%	9	106	1.031	3.287	9	103	1.005	3.204
LOG Uberaba	100,00%	100,00%	677	669	1.910	1.999	677	693	1.910	1.999
LOG Itaitinga I	100,00%	100,00%	1.832	4.235	(34.219)	105.283	1.832	4.235	(34.219)	105.283
LOG Recife	100,00%	80,00%	2.869	5.873	(17.278)	70.198	2.869	4.698	(19.361)	56.158
LOG Itapeva	100,00%	100,00%	1.604	7.750	4.817	10.391	1.604	7.750	4.817	10.391
LOG PIB Meli	100,00%	100,00%	191	(2.436)	(5.123)	5.292	191	(2.436)	(5.123)	5.292
LOG Salvador	100,00%	100,00%	7.814	1.728	19.586	2.013	7.814	1.728	19.586	2.013
LOG Maceió	100,00%	100,00%	4.167	411	5.157	519	4.167	411	5.157	519
LOG Sumaré	100,00%	100,00%	1	-	1	-	1	-	1	-
LOG SJRP	100,00%	100,00%	(21)	514	(58)	1.328	(21)	514	(58)	1.328
LOG Macaé	100,00%	100,00%	(21)	(16)	(58)	(48)	(21)	(16)	(58)	(48)
LOG RP	100,00%	100,00%	934	1.088	2.973	2.830	934	1.088	2.973	2.830
LOG Viana II	100,00%	100,00%	2.224	5.723	14.061	12.569	2.224	5.723	14.061	12.569
LOG Natal	100,00%	100,00%	883	432	2.229	18.369	883	432	2.229	18.369
LOG Contagem IV	100,00%	100,00%	2.242	514	6.692	48.125	2.242	514	6.692	48.125
LOG Teresina	0,00%	100,00%	61	(393)	-	(395)	-	(393)	(61)	(395)
LOG Campo Grande	100,00%	100,00%	487	(11)	17.879	(12)	487	(11)	17.879	(12)
LOG Brasília	100,00%	100,00%	1.260	49.054	1.640	49.053	1.260	49.054	1.640	49.053
LOG Cuiabá	100,00%	100,00%	17.333	(11)	17.295	(11)	17.333	(11)	17.295	(11)
LOG Joinville	100,00%	100,00%	(21)	(10)	(57)	(10)	(21)	(10)	(57)	(10)
LOG Itaitinga II	100,00%	100,00%	4.122	-	11.875	-	4.122	-	11.875	-
LOG Goiânia III	100,00%	0,00%	(1)	-	(2)	-	(1)	-	(2)	-
LOG Betim III	100,00%	100,00%	(1)	-	(2)	-	(1)	-	(2)	-
LOG Gravataí II	100,00%	100,00%	(1)	(1)	(2)	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)
LOG São Bernardo do Campo	100,00%	0,00%	(2.754)	-	57.424	-	(2.754)	-	57.424	-
LOG Contagem V	100,00%	0,00%	(1)	-	(2)	-	(1)	-	(2)	-
LOG São José dos Pinhais II	100,00%	0,00%	21.918	-	21.918	-	21.918	-	21.918	-
LOG Recife II	100,00%	0,00%	44.858	-	44.858	-	44.858	-	44.858	-
LDI	100,00%	100,00%	36	276	64	298	36	276	64	298
LE Empreendimentos	98,08%	99,00%	18	25.778	37.780	25.743	18	25.520	37.055	25.486
Juros capitalizados (a)			-	-	-	-	(21.671)	(19.950)	(65.523)	(57.902)
Total das controladas			96.202	120.735	235.767	421.052	74.470	99.410	167.349	348.770
Total do Individual			103.839	126.607	248.385	437.635	78.374	107.204	173.818	361.247

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

Notas Explicativas



b) Controladas em conjunto:

As principais informações financeiras são como seguem:

	Loteamento Betim		LOG SJC Sony	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Caixa e equivalentes de caixa e TVM	1.729	8	3	3
Contas a receber	8.331	1.853	-	-
Estoque	39.317	41.841	-	-
Outros ativos circulantes	16	30	-	-
Total do circulante	49.393	43.732	3	3
Contas a receber	5.703	1.271	-	-
Estoque	96.515	90.681	-	-
Propriedades para investimento (PPI)	-	-	113.100	113.100
Total do não circulante	102.218	91.952	113.100	113.100
Total do ativo	151.611	135.684	113.103	113.103
Passivo circulante	2.979	3.682	7	5
Passivo não circulante	342	23	3.920	3.919
Patrimônio líquido	148.290	131.979	109.176	109.179
Passivo e patrimônio líquido	151.611	135.684	113.103	113.103

	Torino		Loteamento Betim		LOG SJC Sony	
	nove meses de		nove meses de		nove meses de	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Receita operacional	-	24.048	23.116	5.941	-	-
Custo das merc. vendidas / serviços prestados	-	-	(7.661)	(3.746)	-	-
Outras despesas operacionais	-	(1.593)	(36)	(53)	(57)	(46)
Resultado financeiro	-	1.031	88	(2)	(1)	(1)
Imposto de renda e contribuição social	-	(3.065)	(757)	(377)	-	-
Resultado	-	20.421	14.750	1.763	(58)	(47)

Notas Explicativas



c) As movimentações dos saldos de investimentos em controladas e controladas em conjunto para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022 são como seguem:

	Início da operação	Saldos iniciais	Aportes (reversões) de capital	Equivalência patrimonial	Recebimentos de dividendos	Outros	Saldos finais
Nove meses findo em 30 de setembro de 2023:							
Controladas em conjunto:							
Loteamento Betim	03/18	65.989	2.281	7.375	(1.500)	-	74.145
LOG SJC Sony	-	70.934	36	(38)	-	-	70.932
Outros	-	252	200	(346)	-	-	106
Juros capitalizados (a)		10.909	-	(522)	-	-	10.387
Total das controladas em conjunto - Consolidado		148.084	2.517	6.469	(1.500)	-	155.570
Controladas:							
LOG I	02/09	158.931	4.236	10.800	(26.345)	-	147.622
LOG II	03/11	59.593	832	2.395	(2.969)	-	59.851
LOG Jundiaí	04/11	95.790	988	3.239	(4.401)	-	95.616
LOG Goiânia	04/12	157.654	3.384	10.730	(26.158)	-	145.610
LOG Hortolândia	09/12	135.750	2.490	6.663	(8.533)	-	136.370
LOG SJP	04/13	62.318	125	(4.840)	(19.121)	-	38.482
LOG Juiz de Fora	06/13	109.912	1.399	5.324	(4.484)	-	112.151
LOG Feira de Santana	06/13	41.230	539	1.600	(2.083)	-	41.286
LOG Fortaleza	08/13	149.874	3.786	6.285	(10.274)	-	149.671
LOG Via Expressa	11/13	176.474	1.889	6.877	(8.356)	-	176.884
LOG Viana	04/14	136.536	(1.687)	7.425	(5.969)	-	136.305
LOG Londrina	06/14	130.026	18.946	(23.217)	(21.204)	-	104.551
LOG Itatiaia	07/14	64.358	1.421	2.586	(2.863)	-	65.502
LOG Aracajú	10/18	78.043	1.071	(12.489)	(3.234)	-	63.391
LOG Extrema	10/19	621	1	1.005	-	-	1.627
LOG Uberaba	09/20	45.509	1.492	1.910	(2.700)	-	46.211
LOG Itaitinga I	09/21	361.871	(86.199)	(34.219)	(10.270)	-	231.183
LOG Recife (b)	05/22	349.701	10.460	(19.361)	(32.871)	(9.660)	298.269
LOG Itapeva	08/22	108.956	2.299	4.817	(4.829)	-	111.243
LOG PIB Meli	08/22	69.465	(28.159)	(5.123)	-	-	36.183
LOG Salvador	06/23	148.438	92.855	19.586	(258)	-	260.621
LOG Maceió	06/23	28.439	67.562	5.157	(1.961)	-	99.197
LOG Sumaré	-	33	-	1	-	-	34
LOG SJRP	-	23.683	353	(58)	(1)	-	23.977
LOG Macaé	-	14.140	193	(58)	-	-	14.275
LOG RP	-	56.436	1.883	2.973	-	-	61.292
LOG Viana II	04/23	166.289	16.543	14.061	(5.438)	-	191.455
LOG Natal	-	31.159	13.943	2.229	(22)	-	47.309
LOG Contagem IV	-	85.432	23.315	6.692	(20)	-	115.419
LOG Teresina	-	11	50	(61)	-	-	-
LOG Campo Grande	-	11.748	5.148	17.879	(11)	-	34.764
LOG Brasília	-	58.663	60.951	1.640	(227)	-	121.027
LOG Cuiabá	-	760	172	17.295	-	-	18.227
LOG Joinville	-	986	219	(57)	-	-	1.148
LOG Itaitinga II	07/23	20.192	164.658	11.875	(273)	-	196.452
LOG Goiânia III	-	56	1.127	(2)	-	-	1.181
LOG Betim III	-	2	1	(2)	-	-	1
LOG Gravataí II	-	2	3	(2)	-	-	3
LOG São Bernardo do Campo	-	4.210	5.345	57.424	(9)	-	66.970
LOG Contagem V	-	-	3	(2)	-	-	1
LOG São José dos Pinhais II	-	-	4	21.918	-	-	21.922
LOG Recife II	-	-	3	44.858	-	-	44.861
LDI	-	1.232	(1)	64	-	-	1.295
LE Empreendimentos	-	42.413	14.712	37.055	-	(695)	93.485
Juros capitalizados (a)		-	-	(65.523)	-	65.523	-
Total das controladas		3.186.936	408.355	167.349	(204.884)	55.168	3.612.924
Total do Individual		3.335.020	410.872	173.818	(206.384)	55.168	3.768.494
Nove meses findo em 30 de setembro de 2022:							
Total do Consolidado		313.663	7.561	12.477	(6.160)	-	327.541
Total do Individual		2.681.877	465.232	361.247	(143.028)	57.902	3.423.230

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

(b) Outros refere-se a efeitos de cisão parcial desta investida com a finalidade de posterior venda de sua propriedade para investimento, conforme apresentado na nota 6.

Notas Explicativas



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

6. Propriedades para investimento

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Galpões industriais	4.088.992	4.876.661	947.863	1.283.358
Strip malls	2.127	2.060	2.127	2.060
Total	4.091.119	4.878.721	949.990	1.285.418

A movimentação do saldo de propriedades para investimento para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	4.878.721	3.772.706	1.285.418	1.290.715
Adições	341.283	739.551	7.697	141.094
Direito de uso de terreno, líquido [1]	(1.436)	63.800	-	-
Juros capitalizados (nota 8 (d))	65.523	60.879	-	2.977
Venda de ativos	(1.159.870)	(234.456)	(156.069)	-
Distrato de terreno	-	(10.756)	-	(10.756)
Transferência para ativos não circulantes mantidos para venda	(165.000)	-	(106.620)	-
Baixa por cisão em controlada	(92.022)	-	-	-
Transferência de PPIs para SPE	-	-	(81.538)	(48.744)
Variação do valor justo [2]	223.920	290.957	1.102	(15.447)
Saldo final	4.091.119	4.682.681	949.990	1.359.839

[1] Direito de uso de terrenos referentes a LOG Brasília, LOG Barreiro I e LOG Barreiro IV, que estão sendo amortizados pelo método linear e remensurado anualmente, vide nota 13.

[2] Refere-se à avaliação à valor justo de LOG Cuiabá, LOG São José dos Pinhais II e LOG Recife II devido ao início de obras e avaliação anual à valor justo de LOG I, Gaiolli, Rio Campo Grande, Goiânia I, Viana I.

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

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2023	2022	2023	2022
Variação do valor justo de PPI	223.920	290.957	1.102	(15.447)
PIS/COFINS diferido	2.062	(11.394)	-	-
Variação do valor justo de PPI no resultado	225.982	279.563	1.102	(15.447)

Os valores justos das propriedades para investimento foram apurados em 30 de setembro de 2023, conforme abaixo:

- **Projetos concluídos:** foram mantidas as premissas de fluxo de caixa descontados descritas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022, exceto em casos de variações significativas, para os quais são realizadas novas avaliações.
- **Projetos em construção:** foram mantidas as premissas de fluxo de caixa descontados descritas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022, acrescidos dos custos incorridos nos nove primeiros meses de 2023, exceto em casos de variações significativas, para os quais são realizadas novas avaliações.

Notas Explicativas



- Terrenos comprados: foram mantidos os valores justos apurados nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022, acrescidos dos custos de construção incorridos nos nove primeiros meses de 2023.
- Aquisições de novas áreas: foram avaliadas pelo custo de aquisição acrescido dos custos de construção incorridos nos nove primeiros meses de 2023, quando aplicável.

Venda de ativos

No período de nove meses findos em 30 de setembro de 2023, foram alienados os grupos de ativos “Seattle I” e “Seattle II” para o fundo “BTG Pactual LOGCP Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e “Toronto” para o fundo “Golgi Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, assim como participações adicionais em ativos para o fundo “LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário” (LGCP11), conforme demonstrado abaixo:

	Efeito total da transação											Total
	Seattle I			Seattle II		LGCP11				Toronto		
	LOG Goiânia II	SPE LOG Itaitinga I	SPE LOG Recife	SPE LOG Londrina	SPE LOG Aracajú	LOG Gaiolli	SPE LOG Contagem I	SPE LOG Goiânia I	SPE LOG Viana I	LOG Gravataí	SPE LOG São José dos Pinhais	
Receita de venda de ativos e outras receitas relacionadas [1]	124.332	262.360	423.734	137.138	73.834	31.411	37.653	37.463	22.752	106.620	58.380	1.315.677
Baixa de PPI	(121.461)	(272.827)	(401.879)	(148.773)	(81.157)	(34.608)	(39.278)	(38.138)	(21.749)	(106.620)	(58.380)	(1.324.870)
PIS e COFINS	(11.501)	(12.567)	(19.645)	(5.006)	(2.695)	(2.906)	(1.374)	(1.367)	(830)	(9.862)	(2.131)	(69.884)
Demais custos [2]	(19.071)	(14.371)	(23.489)	(10.095)	(3.888)	(987)	(1.238)	(1.233)	(767)	(4.127)	(944)	(80.210)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(27.701)	(37.405)	(21.279)	(26.736)	(13.906)	(7.090)	(4.237)	(3.275)	(594)	(13.989)	(3.075)	(159.287)
PIS e COFINS (Valor justo)	-	2.451	3.910	2.599	543	-	1.108	736	377	-	1.052	12.776
Imposto de renda e contribuição social	9.396	(7.090)	(15.784)	(2.031)	(1.816)	2.342	(225)	(533)	(383)	4.748	(911)	(12.287)
Resultado líquido da venda	(18.305)	(42.044)	(33.153)	(26.168)	(15.179)	(4.748)	(3.354)	(3.072)	(600)	(9.241)	(2.934)	(158.798)

[1] Receita de venda de ativos pelo valor de R\$1,3 bilhão, que inclui atualização pelo IPCA (curva futura - BACEN) para as parcelas não recebidas, sendo R\$565,9 milhões recebidos à vista e o restante em até 26 meses. Outras receitas relacionadas, referem-se a reembolso recebido do locatário no valor de R\$64,1 milhões por benfeitorias efetuadas nos ativos, que foi determinante para a precificação dos ativos alienados.

[2] Inclui ajuste a valor presente para as parcelas não recebidas.

Ativos não circulantes mantidos para venda

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	-	-	-	-
Transferência de propriedades para investimento	165.000	-	106.620	-
Venda de ativos	(165.000)	-	(106.620)	-
Saldo final	-	-	-	-

No segundo trimestre de 2023, o Grupo transferiu ativo da LOG Gravataí e SPE LOG São José dos Pinhais para a rubrica “ativos não circulantes mantidos para a venda”, concluindo a referida venda destes ativos para o “Golgi Fundo de Investimento Imobiliário - FII” no terceiro trimestre de 2023.

Em 30 de setembro de 2023, do total de propriedades para investimento, R\$1.045.238 foram dados em garantia de empréstimos, financiamentos e debêntures firmados pela Companhia e suas controladas (R\$1.247.461 em 31 de dezembro de 2022).

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

Notas Explicativas



7. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022 é como segue:

Consolidado	Saldo inicial	Adição	Saldo final
Nove meses findo em 30 de setembro de 2023:			
<u>Custo:</u>			
Direito de uso (*)	9.413	1.884	11.297
Outros	8.984	476	9.460
Total Custo	18.397	2.360	20.757
<u>Depreciação acumulada:</u>			
Direito de uso	1.449	666	2.115
Outros	1.532	217	1.749
Total da depreciação acumulada	2.981	883	3.864
Total do imobilizado líquido	15.416	1.477	16.893
Nove meses findo em 30 de setembro de 2022:			
Total do imobilizado líquido	4.927	9.462	14.389

(*) Contrato de aluguel de escritórios da Companhia.

Individual	Saldo inicial	Adição	Saldo final
Nove meses findo em 30 de setembro de 2023:			
<u>Custo:</u>			
Direito de uso (*)	9.413	1.884	11.297
Outros	8.779	455	9.234
Total Custo	18.192	2.339	20.531
<u>Depreciação acumulada:</u>			
Direito de uso	1.450	666	2.116
Outros	1.334	212	1.546
Total da depreciação acumulada	2.784	878	3.662
Total do imobilizado líquido	15.408	1.461	16.869
Nove meses findo em 30 de setembro de 2022:			
Total do imobilizado líquido	4.903	9.476	14.379

(*) Contrato de aluguel de escritórios da Companhia.

Notas Explicativas



8. Empréstimos, financiamentos e debêntures

a) Posição

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 é como segue:

Modalidade	30/09/23			31/12/22
	Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:				
Debênture - 12ª emissão	-	-	-	50.121
Debênture - 15ª emissão (CRI)	7.077	29.750	36.827	42.118
Debênture - 16ª emissão (CRI)	18.252	9.091	27.343	47.182
Debênture - 17ª emissão	76.836	-	76.836	159.532
Debênture - 18ª emissão	84.304	166.667	250.971	260.474
Debênture - 19ª emissão (CRI) (*)	1.316	493.527	494.843	470.353
Debênture - 20ª emissão - 1ª série (CRI)	826	130.350	131.176	135.851
Debênture - 20ª emissão - 2ª série (CRI) (*)	532	179.210	179.742	171.396
Debênture - 21ª emissão	12.940	400.000	412.940	428.321
Debênture - 22ª emissão (CRI)	675	250.000	250.675	-
(-) Custo de captação	(6.392)	(16.571)	(22.963)	(20.046)
Total de debêntures e CRI - Individual	196.366	1.642.024	1.838.390	1.745.302
Financiamento à construção	6.856	550	7.406	11.914
(-) Custo de captação	(106)	(9)	(115)	(193)
Total financiamentos - Individual	6.750	541	7.291	11.721
Total Individual	203.116	1.642.565	1.845.681	1.757.023
Controladas:				
Financiamento à construção (*)	-	-	-	17.346
(-) Custo de captação	-	-	-	(285)
Total financiamentos - Controladas	-	-	-	17.061
Total Consolidado	203.116	1.642.565	1.845.681	1.774.084

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

No mês de julho de 2023, a Companhia quitou antecipadamente a 12ª emissão de debêntures, no valor de R\$45.163, que apresentava vencimento mensal até dezembro de 2027, sujeito a taxa contratual de DI + 2,25% a.a.

No mês de julho de 2023, a Companhia quitou antecipadamente financiamento à construção, no valor de R\$17.217, que apresentava vencimento mensal até setembro de 2028, sujeito a taxa contratual de TR + 10% a.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 - 15ª emissão (CRI)	70.000	12/18	Mensal	Mensal	01/19 a 12/28	DI + 1,35%	DI + 1,71%
Debênture - 16ª emissão (CRI)	100.000	03/19	Semestral	Semestral	03/20 a 03/25	108% DI	108% DI + 0,34%
Debênture - 17ª emissão	230.000	09/19	Anual	Semestral	09/22 a 09/24	116,5% DI	116,5% DI + 0,18%
Debênture - 18ª emissão	250.000	03/21	Anual	Semestral	03/24 a 03/26	DI + 2,00%	DI + 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	DI + 1,10%	DI + 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	DI + 1,65%	DI + 1,79%
Debênture - 22ª emissão (CRI)	250.000	06/23	Anual	Trimestral	06/26 a 06/28	DI + 1,70%	DI + 2,55%
Financiamento à construção	-	12/12	Mensal	Mensal	12/13 a 10/24	DI + 1,65%	DI + 1,92%

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

Notas Explicativas



As captações de recursos durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 são como segue:

Modalidade	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
Debênture - 22ª emissão (CRI)	250.000	06/23	Anual	Trimestral	06/26 a 06/28	DI + 1,70%	250.000
Total - Consolidado e Individual							250.000

(*) Não são considerados o custo de captação.

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

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	1.774.084	1.267.705	1.757.023	1.248.109
Captações	250.000	700.000	250.000	700.000
Encargos financeiros provisionados	183.241	158.465	182.332	156.841
Ajuste ao valor justo	16.762	(15.966)	15.722	(15.601)
Custo de captação de recursos	(7.989)	(9.397)	(7.989)	(9.397)
Amortização do custo de captação de recursos	5.435	3.458	5.150	3.385
Pagamento de principal	(172.920)	(143.225)	(154.593)	(141.561)
Pagamento de encargos financeiros	(202.932)	(123.800)	(201.964)	(122.397)
Saldo final	1.845.681	1.837.240	1.845.681	1.819.379

b) Garantias

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de setembro de 2023 são como segue:

	Consolidado			
	Financiamento à construção	Debêntures	CRI	Total
Real / direitos creditórios	7.406	76.836	314.845	399.087
Sem garantia	-	663.911	805.761	1.469.672
Total (*)	7.406	740.747	1.120.606	1.868.759

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

c) Vencimentos

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
<u>Período após a data do balanço:</u>				
12 meses	209.614	186.353	209.614	182.659
13 a 24 meses	228.393	203.141	228.393	199.936
25 a 36 meses	567.261	236.168	567.261	232.963
37 a 48 meses	544.812	492.253	544.812	489.048
Após 48 meses	318.679	676.693	318.679	672.656
Total	1.868.759	1.794.608	1.868.759	1.777.262

Notas Explicativas

d) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros são capitalizados conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado			
	2023		2022	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
<u>Encargos financeiros provenientes de:</u>				
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(61.575)	(188.676)	(58.180)	(161.923)
Instrumentos financeiros derivativos (nota 19 (a))	(11.075)	(11.676)	(13.287)	2.299
Total dos encargos financeiros	(72.650)	(200.352)	(71.467)	(159.624)
Juros capitalizados em:				
Propriedade para investimento	21.671	65.523	19.950	60.879
Encargos financeiros registrados no resultado (nota 17)	(50.979)	(134.829)	(51.517)	(98.745)

	Individual			
	2023		2022	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
<u>Encargos financeiros provenientes de:</u>				
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(61.445)	(187.482)	(57.596)	(160.226)
Instrumentos financeiros derivativos (nota 19 (a))	(11.075)	(11.676)	(13.287)	2.299
Total dos encargos financeiros	(72.520)	(199.158)	(70.883)	(157.927)
Juros capitalizados em:				
Propriedade para investimento (nota 6)	-	-	-	2.977
Investimento (nota 5)	21.671	65.523	19.950	57.902
Encargos financeiros registrados no resultado (nota 17)	(50.849)	(133.635)	(50.933)	(97.048)

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures representou uma taxa média de encargos de 15,6% a.a. no Consolidado (14,08% a.a. no mesmo período de 2022).

e) Obrigações contratuais

A 18ª, 19ª, 20ª, 21ª e 22ª emissões públicas de debêntures contemplam a manutenção de índices financeiros, apurados e revisados pelo Agente Fiduciário trimestralmente e anualmente, conforme segue:

Descrição - 18ª, 19ª, 20ª, 21ª e 22ª emissão	Índice requerido	Exercício social
Dívida bruta / PPI	até 60%	2021 em diante

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

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

Em 30 de setembro de 2023, a Companhia se encontrava em conformidade com as cláusulas restritivas dos seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

Notas Explicativas

Outras obrigações contratuais:

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

9. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
DI	-	8.813	-	-
IPCA	13.000	13.000	-	13.000
Total	13.000	21.813	-	13.000
Circulante	7.333	8.813	-	-
Não circulante	5.667	13.000	-	13.000
Total	13.000	21.813	-	13.000

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
<u>Período após a data do balanço:</u>				
12 meses	7.333	8.813	-	-
13 a 24 meses	5.667	6.333	-	6.333
Após 24 meses	-	6.667	-	6.667
Total	13.000	21.813	-	13.000

10. Permutas

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

Notas Explicativas



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

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
<u>Período após a data do balanço:</u>				
12 meses	80.509	61.994	-	1.686
13 a 24 meses	16.306	94.315	-	37.853
25 a 36 meses	6.811	29.261	-	17.864
Após 36 meses	38.648	11.136	-	11.136
Total	142.274	196.706	-	68.539
Circulante	80.509	61.994	-	1.686
Não circulante	61.765	134.712	-	66.853
	142.274	196.706	-	68.539

11. Imposto de renda e contribuição social

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

	Consolidado			
	2023		2022	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	43.506	132.464	114.488	357.989
Alíquota vigente - imposto de renda e contribuição social	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(14.792)	(45.038)	(38.926)	(121.716)
Efeito do IRPJ e da CSLL sobre as diferenças permanentes:				
Resultado de equivalência patrimonial bruto de juros capitalizados baixados	1.403	2.377	2.690	4.321
Crédito tributário não constituído	(7.368)	(22.278)	(6.783)	(19.687)
Depreciação de propriedades para investimento	1.838	5.917	2.271	6.346
Diferença da base de cálculo para empresas tributadas no lucro presumido	24.857	47.480	31.625	123.963
Outros	(850)	759	6.385	4.717
Crédito (débito) do IRPJ e da CSLL no resultado	5.088	(10.783)	(2.738)	(2.056)

	Individual			
	2023		2022	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	31.547	80.031	98.989	314.781
Alíquota vigente - imposto de renda e contribuição social	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(10.726)	(27.211)	(33.656)	(107.026)
Efeito do IRPJ e da CSLL sobre as diferenças permanentes:				
Resultado de equivalência patrimonial bruto de juros capitalizados baixados	34.090	81.553	43.232	142.511
Crédito tributário não constituído	(7.368)	(22.278)	(6.783)	(19.687)
Depreciação de propriedades para investimento	1.838	5.917	2.178	6.068
Outros	(848)	757	6.618	5.169
Crédito (débito) do IRPJ e da CSLL no resultado	16.986	38.738	11.589	27.035

Em 30 de setembro de 2023, não há crédito tributário referente a prejuízo fiscal e base negativa de controladas não constituído (R\$1.581 em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas



(b) Saldos dos impostos diferidos

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Ativo não circulante:				
Imposto de renda e contribuição social	86.609	47.871	86.609	47.871
Passivo:				
Imposto de renda e contribuição social	(62.570)	(53.216)	-	-
PIS/COFINS	(90.621)	(61.706)	(10.696)	(1.248)
	(153.191)	(114.922)	(10.696)	(1.248)
Circulante	(13.273)	(5.806)	(3.597)	(416)
Não circulante	(139.918)	(109.116)	(7.099)	(832)
Total	(153.191)	(114.922)	(10.696)	(1.248)

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Efeito tributário sobre:				
Ativo diferido:				
Prejuízo fiscal e base negativa	167.621	96.152	167.581	95.901
Juros capitalizados baixados (*)	88.094	111.773	88.094	111.773
Diferenças temporárias	(27.792)	7.187	(30.240)	7.187
	227.923	215.112	225.435	214.861
Passivos diferidos reclassificados	(141.314)	(167.241)	(138.826)	(166.990)
Ativo diferido	86.609	47.871	86.609	47.871
Passivo diferido:				
Mais valia do valor justo sobre propriedades para investimento	(183.982)	(214.633)	(138.826)	(166.990)
Aluguéis a receber e outros	(2.042)	(3.430)	-	-
Venda de PPI	(17.860)	(2.394)	-	-
	(203.884)	(220.457)	(138.826)	(166.990)
Passivos diferidos reclassificados	141.314	167.241	138.826	166.990
Imposto diferido passivo	(62.570)	(53.216)	-	-

(*) Conforme nota 2.2 (e) das demonstrações financeiras de 2022, em decorrência das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de investimento (demonstrações individuais). Devido ao fato de as propriedades para investimentos serem mensuradas ao valor justo, os referidos custos são alocados ao resultado deduzindo-os do cálculo da equivalência patrimonial das investidas (demonstrações individuais). Neste processo, é reconhecido ativo fiscal diferido, tendo em vista que estes valores serão dedutíveis fiscalmente quando da realização dos respectivos investimentos.

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

Em 30 de setembro de 2023, o saldo passivo de PIS/COFINS diferido refere-se a efeito tributário sobre: (i) mais valia do valor justo sobre propriedades para investimento; e (ii) aluguéis a receber para o saldo remanescente.

Notas Explicativas



A movimentação do IRPJ e CSLL ativo e passivo diferidos para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022 é como segue:

	Consolidado				Individual			
	nove meses de				nove meses de			
	2023			2022	2023			2022
	Ativo	Passivo	Líquido	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido	Líquido
Saldo inicial	215.112	(220.457)	(5.345)	(30.583)	214.861	(166.990)	47.871	7.428
Efeito no IRPJ e CSLL diferidos pelo (a):								
Cisão em controlada	-	748	748	-	-	-	-	-
Resultado do período	12.811	15.825	28.636	14.800	10.574	28.164	38.738	27.035
Saldo final	227.923	(203.884)	24.039	(15.783)	225.435	(138.826)	86.609	34.463

12. Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis

A movimentação para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	2.345	1.991	144	116
Adições e atualização	1.172	470	137	99
Pagamento	(452)	(163)	(66)	(35)
Reversão	(156)	(103)	(89)	(12)
Saldo final	2.909	2.195	126	168

Os processos classificados com probabilidade de perda possível pelos consultores jurídicos montam em R\$1.651 no Consolidado e R\$1.153 no Individual em 30 de setembro de 2023 (R\$1.286 no Consolidado e R\$913 no Individual em 31 de dezembro de 2022).

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

13. Arrendamentos

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

Como arrendatário, o Grupo identificou contratos que contém arrendamentos referentes aos aluguéis de seus escritórios e dos terrenos dos ativos da LOG Brasília e LE Empreendimentos (fase 1 e 4).

A movimentação do passivo de arrendamento para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022 é como segue:

Notas Explicativas



	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	101.715	4.463	8.437	4.463
Adições	-	66.342	-	2.541
Remensuração	1.884	1.905	1.884	1.905
Despesas de juros	6.250	397	484	397
Pagamento de principal	(493)	(339)	(493)	(339)
Pagamento de juros	(484)	(397)	(484)	(397)
Saldo final	108.872	72.371	9.828	8.570
Circulante	695	624	753	565
Não circulante	108.177	71.747	9.075	8.005
	108.872	72.371	9.828	8.570

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 12 meses	De 13 a 24 meses	De 25 a 36 meses	Acima de 36 meses	Total
<u>Consolidado:</u>					
Passivos de arrendamento	5.170	8.703	9.072	423.382	446.327
Total	5.170	8.703	9.072	423.382	446.327
<u>Individual:</u>					
Passivos de arrendamento	1.342	1.342	1.342	9.514	13.540
Total	1.342	1.342	1.342	9.514	13.540

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 período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, estes arrendamentos representam R\$61 no Consolidado e R\$59 no Individual (R\$127 no mesmo período de 2022).

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

14. Patrimônio líquido

(a) Capital social

	Consolidado e Individual	
	30/09/23	31/12/22
Capital social subscrito	2.753.976	2.753.976
Quantidades de ações ordinárias, sem valor nominal (em milhares)	102.159	102.159

O capital social autorizado da Companhia em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 é de R\$3.700.000 (três bilhões e setecentos milhões de reais), representado exclusivamente por ações ordinárias e cada ação ordinária nominativa dá direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

(b) Ações em tesouraria

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

Notas Explicativas



Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, foram adquiridas 226 mil ações no valor de R\$4.620 através do Programa de Recompra de Ações da Companhia, e foram alienadas 47 mil ações no valor de R\$832, conforme demonstrado abaixo:

Espécie	Quantidade (mil)					Custo em reais (por ação) das ações adquiridas			Valor de mercado (*)
	Saldo inicial	Adquiridas	Alienadas	Transferidas	Saldo final	Média ponderada	Máximo	Mínimo	
<u>Nove meses findos em 30 de setembro de 2023:</u>									
Ações ordinárias	2.252	226	(47)	-	2.431	20,49	23,71	15,01	49.495
<u>Nove meses findos em 30 de setembro de 2022:</u>									
Ações ordinárias	1.048	871	-	(17)	1.902	22,43	24,76	20,42	47.075
(*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 30 de setembro de 2023 e de 2022.									

(*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 30 de setembro de 2023 e de 2022.

(c) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

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

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

(d) Plano de opções de ações

Em 06 de setembro de 2023, foi aprovado pelo Conselho de Administração, a emissão do programa 12 do plano de opções de ações, outorgando para diretores e gestores, até 527 mil opções com *vesting period* de até 5 anos e prazo final de exercício em dezembro de 2030. O valor justo das opções é de R\$7,57 cada, totalizando por estimativa de cancelamento, custo de remuneração de R\$3.594 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 (*)
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
12	09/23	527.430	17,06%	Até 5 anos	R\$ 16,85	Diretores e gestores	12/23	12/30

(*) Após o último *vesting* de cada plano, o beneficiário tem três anos adicionais para exercício. Os programas 3 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 períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022 e informações complementares são demonstradas como segue:

Notas Explicativas



Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação nove meses de 2023 (opções mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
3	2	21	-	-	-	21
4	2	21	-	-	-	21
5	2	21	-	-	-	21
6	3	267	-	-	-	267
7	13	168	-	-	-	168
8	15	634	-	-	-	634
10	19	335	-	(3)	-	332
11	15	402	-	(6)	-	396
12	18	-	523	-	-	523
		1.869	523	(9)	-	2.383
Preço de exercício médio ponderado das opções		22,01	16,85	20,50	-	20,88
Nove meses de 2022 (opções mil)		1.488	402	(6)	(15)	1.869
Preço de exercício médio ponderado das opções		22,83	18,99	22,46	22,36	22,01

Programa	Número de ações exercíveis (mil)	Custo das opções no período	Custo das opções a ser reconhecido	Período remanescente do custo das opções (em anos)
3	21	-	-	-
4	21	-	-	-
5	21	-	-	-
6	267	-	-	-
7	34	126	42	0,3
8	96	771	2.810	6,3
10	67	429	965	2,3
11	40	646	1.796	3,3
12	-	173	3.421	4,3
Nove meses de 2023	567	2.145	9.034	4,5
Nove meses de 2022	255	2.046	8.578	5,4

Em 30 de setembro de 2023, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 2.383 mil ações, o que representaria uma diluição de 2,28% em relação ao total de ações da Companhia de 102.159 mil (1,80% em 31 de dezembro de 2022).

Em 30 de setembro de 2023 as opções outorgadas correspondem a 86,79% do total aprovado no plano (69,73% em 31 de dezembro de 2022).

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

(e) Participações não controladoras

	Consolidado	
	nove meses de	
	2023	2022
Saldo inicial	79.185	29.173
Aportes (distribuições) líquidos a acionistas não controladores	(496)	40.368
Transação de capital (a)	(79.728)	-
Participação nos lucros do período	2.912	14.117
Saldo final	1.873	83.658

(a) Efeito de cisão parcial da SPE Recife conforme comentado na nota 5 (c).

Notas Explicativas

(f) Lucro por ação

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

	Consolidado e Individual			
	2023		2022	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Lucro básico por ação:				
Lucro do período	48.533	118.769	110.578	341.816
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	99.769	99.850	100.471	100.836
Lucro por ação básico - em R\$	0,48645	1,18947	1,10060	3,38982
Lucro diluído por ação:				
Lucro do período	48.533	118.769	110.578	341.816
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	99.769	99.850	100.471	100.836
Efeito diluidor das opções de ações (milhares)	129	49	119	182
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	99.898	99.899	100.590	101.018
Lucro por ação diluído - em R\$	0,48583	1,18889	1,09929	3,38371

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

15. Receitas líquidas

	Consolidado			
	2023		2022	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Receita de aluguéis	48.325	172.543	60.170	154.760
Receita de serviços de administração de condomínios	2.422	7.959	1.852	5.018
Receita de outros serviços	247	2.458	738	4.392
Tributos sobre receitas	(2.882)	(10.412)	(3.579)	(9.889)
Receita líquida	48.112	172.548	59.181	154.281

	Individual			
	2023		2022	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Receita de aluguéis	16.400	55.932	18.034	51.352
Receita de serviços de administração de condomínios	2.422	7.959	1.852	5.018
Receita de outros serviços	247	457	738	4.392
Tributos sobre receitas	(1.866)	(6.220)	(1.822)	(5.843)
Receita líquida	17.203	58.128	18.802	54.919

Notas Explicativas



16. Custos e despesas por natureza

	Consolidado			
	2023		2022	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Custos dos serviços prestados - administração de condomínios	(939)	(2.690)	(849)	(2.226)
Receitas (despesas) operacionais:				
Salários, encargos e benefícios	(4.566)	(13.825)	(4.733)	(14.171)
Consultorias e serviços	(1.631)	(7.170)	(2.518)	(6.194)
Despesas gerais	(1.603)	(4.925)	(1.233)	(4.454)
Honorários da administração	(2.241)	(5.860)	(1.753)	(5.098)
Despesa de vacância	(376)	(1.688)	(707)	(2.438)
Opções de ações	(830)	(2.145)	(861)	(2.046)
Publicidade	(275)	(776)	(443)	(1.076)
Depreciação e amortização	(973)	(2.798)	(333)	(947)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Venda de ativos (*)	(72.902)	(159.287)	1.372	1.372
Outros	480	(5.023)	(2.733)	(5.169)
	(84.917)	(203.497)	(13.942)	(40.221)
Classificadas como:				
Despesas comerciais	(1.650)	(6.929)	(2.888)	(9.051)
Despesas gerais e administrativas	(8.604)	(26.398)	(7.940)	(22.275)
Honorários da administração	(2.241)	(5.860)	(1.753)	(5.098)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(72.422)	(164.310)	(1.361)	(3.797)
	(84.917)	(203.497)	(13.942)	(40.221)

(*) Vide nota 6.

	Individual			
	2023		2022	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Custos dos serviços prestados - administração de condomínios	(939)	(2.690)	(849)	(2.226)
Despesas operacionais:				
Salários, encargos e benefícios	(4.433)	(13.543)	(4.660)	(13.886)
Consultorias e serviços	(1.077)	(4.378)	(1.602)	(3.849)
Despesas gerais	(1.494)	(4.650)	(1.072)	(4.025)
Honorários da administração	(2.241)	(5.860)	(1.753)	(5.098)
Despesa de vacância	(55)	(423)	(383)	(1.371)
Opções de ações	(830)	(2.145)	(861)	(2.046)
Publicidade	(275)	(776)	(444)	(1.072)
Depreciação e amortização	(493)	(1.359)	(331)	(943)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Venda de ativos (*)	(21.079)	(48.780)	1.372	1.372
Outros	788	(83)	(2.486)	(4.516)
	(31.189)	(81.997)	(12.220)	(35.434)
Classificadas como:				
Despesas comerciais	(1.320)	(4.588)	(1.904)	(6.215)
Despesas gerais e administrativas	(7.337)	(22.686)	(7.449)	(20.977)
Honorários da administração	(2.241)	(5.860)	(1.753)	(5.098)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(20.291)	(48.863)	(1.114)	(3.144)
	(31.189)	(81.997)	(12.220)	(35.434)

(*) Vide nota 6.

Notas Explicativas



17. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado			
	2023		2022	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 8 (d))	(50.979)	(134.829)	(51.517)	(98.745)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos (inclui efeito hedge)	(10.384)	12.007	17.047	(8.075)
Outras despesas financeiras	(4.069)	(12.219)	(1.081)	(2.971)
	(65.432)	(135.041)	(35.551)	(109.791)
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	25.777	55.986	20.514	64.274
Receitas de juros de contratos de mútuo	426	946	224	332
Outras receitas financeiras (*)	6.785	11.761	(517)	(700)
	32.988	68.693	20.221	63.906
Resultado financeiro	(32.444)	(66.348)	(15.330)	(45.885)

(*) Inclui efeito tributário sobre receita financeira.

	Individual			
	2023		2022	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 8 (d))	(50.849)	(133.635)	(50.933)	(97.048)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	(10.246)	13.048	16.864	(9.160)
Outras despesas financeiras	(1.212)	(2.710)	(5)	(1.303)
	(62.307)	(123.297)	(34.074)	(107.511)
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	23.164	49.884	19.722	59.288
Receitas de juros de contratos de mútuo	426	1.000	378	833
Outras receitas financeiras (*)	1.502	4.083	(623)	(888)
	25.092	54.967	19.477	59.233
Resultado financeiro	(37.215)	(68.330)	(14.597)	(48.278)

(*) 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	
		30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
<u>Aplicações financeiras e TVM</u>									
Outras partes relacionadas:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	274.028	348.125	-	-	264.544	348.125	-	-
Banco Bradesco S.A.	[2]	170.222	21.851	-	-	166.656	18.594	-	-
<u>Créditos com empresas ligadas</u>									
Investidas									
SPEs	[3]	-	-	-	-	-	5.361	-	-
<u>Clientes por aluguéis</u>									
Outras partes relacionadas:									
Patrus Transportes Urgentes Ltda.	[4]	521	578	-	-	26	27	-	-
<u>Contas a receber por venda de participação societária</u>									
Outras partes relacionadas:									
MRV MRL Camp Nou Incorporações e Participações Ltda.	[5]	13.754	13.970	-	-	13.754	13.970	-	-
<u>Fornecedor de serviços</u>									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[6]	-	-	81	58	-	-	81	58
<u>Débitos com empresas ligadas</u>									
Investidas									
SPEs	[11]	-	-	-	-	-	-	350.650	-

Notas Explicativas



	Consolidado							
	Receita				Despesa			
	3º trimestre de		nove meses de		3º trimestre de		nove meses de	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022

Receitas financeiras

Aplicações financeiras e TVM								
Outras partes relacionadas								
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	4.569	7.629	22.124	35.375	-	-	-
Banco Bradesco S.A.	[2]	5.301	2.281	6.397	2.611	-	-	-
Contas a receber por venda de participação societária								
Outras partes relacionadas:								
MRV MRL Camp Nou Incorporações e Participações Ltda.	[5]	98	(96)	507	730	-	-	-
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[8]	-	177	-	522	-	-	-

Receita de aluguéis

Cientes por aluguéis								
Outras partes relacionadas:								
Patrus Transportes Urgentes Ltda.	[4]	1.944	1.863	5.573	5.399	-	-	-

Despesas gerais e administrativas

Outras partes relacionadas:								
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[6]	-	-	-	-	260	76	770
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[7]	-	-	-	-	1.030	737	2.979

Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

Outras partes relacionadas:								
Banco Inter S.A. (Inter)	[9]	37	154	188	279	-	-	-

Despesas financeiras

Outras partes relacionadas:								
Banco Inter S.A. (Inter)	[10]	-	-	-	-	-	-	2.174

	Individual							
	Receita				Despesa			
	3º trimestre de		nove meses de		3º trimestre de		nove meses de	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022

Receitas financeiras

Aplicações financeiras e TVM								
Outras partes relacionadas								
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	4.237	7.629	19.730	35.375	-	-	-
Banco Bradesco S.A.	[2]	5.176	2.164	6.056	2.312	-	-	-
Créditos com empresas ligadas								
Investidas								
SPEs	[3]	-	219	51	566	-	-	-
Contas a receber por venda de participação societária								
Outras partes relacionadas:								
MRV MRL Camp Nou Incorporações e Participações Ltda.	[5]	98	(96)	507	730	-	-	-
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[8]	-	177	-	522	-	-	-

Receita de aluguéis

Cientes por aluguéis								
Outras partes relacionadas:								
Patrus Transportes Urgentes Ltda.	[4]	83	81	247	235	-	-	-

Despesas gerais e administrativas

Outras partes relacionadas:								
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[6]	-	-	-	-	260	76	770
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[7]	-	-	-	-	1.030	597	2.979

Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

Outras partes relacionadas:								
Banco Inter S.A. (Inter)	[9]	37	154	188	279	-	-	-

- [1] Refere-se a aplicações financeiras com o Banco Inter S.A. e/ou controladas ("Inter"), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia. No período de nove meses findos em 30 de setembro de 2023, as aplicações apresentam rendimento de 76,4% da taxa DI no Consolidado e Individual (97,6% no mesmo período de 2022).
- [2] Refere-se a transações com o Banco Bradesco S.A., controlador do Banco Bradesco Investimentos (BBI), que por sua vez é controlador da 2bCapital, atual gestor do Fundo de Investimento em Participações Multisetorial Plus, acionista da Companhia. No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, as aplicações apresentam rendimento de 104,2% da taxa DI no Consolidado e Individual (105,8% no mesmo período de 2022).
- [3] Refere-se a empréstimo entre a Companhia e sua controlada LOG São José dos Pinhais, concedido em janeiro de 2018, atualizado pela taxa DI + 2,25% a.a. Este empréstimo foi integralmente quitado em abril de 2023.

Notas Explicativas



- [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:
- I. 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
 - II. R\$25.523 (R\$24.200 mais atualização pelo IPCA) referentes a 24,22% da participação societária, que seriam pagos em 48 parcelas mensais de R\$532 cada, sendo a primeira paga após aprovação da alteração do zoneamento de parte da área de industrial para residencial pela prefeitura, evento ocorrido no quarto trimestre de 2019. Em fevereiro de 2023 foi assinado aditivo repactuando o pagamento para seis parcelas de R\$250 de julho a dezembro de 2023 e vinte parcelas de R\$480 de janeiro de 2024 a agosto de 2025.

Os efeitos desta transação são demonstrados a seguir:

	Efeito total da transação		
	Tranche I	Tranche II	Total
Valor	10.800	25.523	36.323
Ajuste a valor presente	(847)	(1.942)	(2.789)
	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 30 de setembro de 2023	-	13.754	13.754
Contas a receber em 31 de dezembro de 2022	-	13.970	13.970

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

- [6] Refere-se a contrato de arrendamento referente à fração do nono e décimo andar de prédio comercial da sede. A Conedi é acionista da Companhia e a MA Cabaleiro tem como acionista controlador Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, acionista minoritário e conselheiro da Companhia. O contrato tem vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo prorrogação de contrato e é reajustável anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Em 30 de setembro de 2023 estabelecem pagamento total mensal (bruto de tributos) de R\$81 (R\$77 em 31 de dezembro de 2022). Os valores apresentados no quadro são segregados entre despesas administrativas e financeiras quando da sua contabilização.
- [7] Valores referentes a despesas por prestação de serviços administrativos. O contrato estabelece pagamento mensal de R\$339 em 30 de setembro de 2023 (R\$254 em 31 de dezembro de 2022). Este valor é atualizado semestralmente de acordo com o volume de serviço prestado pela MRV e, anualmente, pelo IPCA. Em 09 de dezembro de 2019, o contrato foi repactuado tornando o prazo de duração indeterminado, não havendo oposição entre as partes.
- [8] Refere-se à venda da participação da Companhia na Cabral Investimentos SPE Ltda. ("Cabral") concluída em dezembro de 2021. O contrato estabeleceu pagamento de parcelas mensais de R\$533 cada, atualizadas pelo INCC e foi integralmente quitado em setembro de 2022. A receita refere-se à essa correção citada.
- [9] Refere-se ao "prêmio de preferência" pago à Companhia de 25% sobre a receita de crédito obtida pelo banco referente às faturas de fornecedores descontadas junto ao mesmo. Nestas operações são mantidas as condições originais e substância econômica das transações realizadas junto aos respectivos fornecedores. Em 30 de setembro de 2023, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações encontra-se apresentado na rubrica de fornecedores e monta em R\$718.
- [10] Refere-se ao desconto financeiro gerado pela antecipação de título recebível efetuada no 1º trimestre de 2023.
- [11] Valores recebidos das SPes LOG Itaitinga I, LOG Recife, LOG Aracajú, LOG Viana I, LOG Londrina e LOG São José dos Pinhais oriundos das vendas dos seus ativos, conforme mencionado na nota 6. Estes saldos foram eliminados no processo de consolidação e serão compensados quando da distribuição dos respectivos lucros ou redução de capital destas sociedades.

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.

Notas Explicativas



	Consolidado e Individual			
	2023		2022	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração	2.241	5.860	1.753	5.098
Participação nos lucros e resultados	620	1.956	791	2.089
Benefícios assistenciais	1	95	41	124
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada (plano de contribuição definida)	41	99	28	80
Remuneração baseada em ações:				
Plano de opção de ações	636	1.651	667	1.623
	3.539	9.661	3.280	9.014

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

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

19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são representados pelos saldos de caixa, bancos, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, contas a receber, créditos com empresas ligadas, fornecedores, empréstimos, financiamentos, debêntures e derivativos. Todos os instrumentos financeiros mantidos pelo Grupo foram registrados contabilmente em 30 de setembro de 2023.

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

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional	Ponta ativa	Ponta passiva	Efeito no resultado		30/09/23
							Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Valor justo do derivativo
Swap [1]	11/18	10,5% / 108,95% DI	08/28	16.198	-	-	(329)	-	-
Swap [2]	09/21	IPCA + 5,52% / DI + 1,23%	09/28	450.000	514.991	452.871	(468)	(20.148)	41.972
Swap [3]	04/22	IPCA + 6,30% / DI + 1,47%	03/29	169.650	183.058	170.565	(6.875)	(3.447)	9.046
Swap [4]	09/21	LOGG3 / DI + 1,75%	01/23 e 03/23	74.468	-	-	(38.136)	-	-
Swap	01/23	LOGG3 (*) / DI + 1,84%	05/24 a 08/24	46.312	62.103	50.571	-	10.838	10.838
							(45.808)	(12.757)	61.856

[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. Em julho de 2023, a Companhia quitou antecipadamente este *swap*, no valor de R\$329.

[2] O valor justo inclui efeito de pagamento líquido de R\$62.588.

[3] O valor justo inclui efeito de pagamento líquido de R\$19.368.

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

(*) O preço da ação de fechamento em 30/09/23 foi de R\$20,36/ação. Caso o preço da ação atinja o piso de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$9,96/ação, representaria uma perda estimada de R\$30.900 e caso o preço da ação atinja o teto de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$27,93/ação, representaria um ganho líquido aproximado de R\$34.018, aumentando desta forma o ganho registrado até a data do reporte. A quantidade de ações consideradas nesta operação é 2.970 mil.

Consolidado e Individual	
Ativo circulante	10.838
Ativo não circulante	51.018
Total do ativo	61.856

Notas Explicativas



Efeito no resultado - Consolidado			
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
3º trimestre de 2023			
Efeito no resultado			
Swaps com <i>hedge</i> de valor justo	(11.075)	(14.639)	(25.714)
Swaps sem <i>hedge</i>	-	(10.547)	(10.547)
Efeito no resultado	(11.075)	(25.186)	(36.261)
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	14.802	14.802
Efeito Líquido no resultado	(11.075)	(10.384)	(21.459)
Nove meses de 2023			
Efeito no resultado			
Swaps com <i>hedge</i> de valor justo	(11.676)	16.932	5.256
Swaps sem <i>hedge</i>	-	11.837	11.837
Efeito no resultado	(11.676)	28.769	17.093
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	(16.762)	(16.762)
Efeito Líquido no resultado	(11.676)	12.007	331

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nacional	Ponta ativa	Ponta passiva	Efeito no resultado		31/12/22
							Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Valor justo do derivativo
Swap	11/18	10,5% / 108,95% DI	08/28	17.573	17.681	17.730	(49)	(1.298)	(1.347)
Swap	09/21	IPCA + 5,52% / DI + 1,23%	09/28	450.000	502.125	469.171	7.705	(31.684)	1.270
Swap	04/22	IPCA + 6,30% / DI + 1,47%	03/29	169.650	178.788	176.802	(3.652)	(7.545)	(5.559)
Swap	09/21	LOGG3 / DI + 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

Efeito no resultado - Consolidado			
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
3º trimestre de 2022			
Efeito no resultado			
Swaps com <i>hedge</i> de valor justo	(13.287)	3.803	(9.484)
Swaps sem <i>hedge</i>	-	16.531	16.531
Efeito no resultado	(13.287)	20.334	7.047
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	(3.287)	(3.287)
Efeito Líquido no resultado	(13.287)	17.047	3.760
Nove meses de 2022			
Efeito no resultado			
Swaps com <i>hedge</i> de valor justo	2.299	(15.540)	(13.241)
Swaps sem <i>hedge</i>	-	(8.501)	(8.501)
Efeito no resultado	2.299	(24.041)	(21.742)
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	15.966	15.966
Efeito Líquido no resultado	2.299	(8.075)	(5.776)

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

Contabilidade de *hedge*

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

Notas Explicativas



justos se compensem mutuamente. Seguem os termos críticos e efeitos no balanço patrimonial e a demonstração do resultado:

Hedge de valor justo	Contra- ção	Venci- mento	Valores nacionais	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado	Valor justo	Efeito no resultado
					30/09/23	nove meses de 2023	31/12/22	nove meses de 2022
Financiamento à construção	11/18	08/28	16.198	10%	-	(1.039)	(16.847)	365
CRI - 19ª emissão de debêntures	09/21	09/28	450.000	IPCA + 5,52%	(494.843)	(11.625)	(470.353)	17.483
CRI - 20ª emissão de debêntures - 2ª série	04/22	03/29	169.650	IPCA + 6,30%	(179.742)	(4.098)	(171.396)	(1.882)
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Itens protegidos)			635.848		(674.585)	(16.762)	(658.596)	15.966
				Pontas ativas				
Operação de swap	11/18	08/28	16.198	10%	-	1.039	16.847	(365)
Operação de swap	09/21	09/28	450.000	IPCA + 5,52%	494.843	11.536	470.441	(17.070)
Operação de swap	04/22	03/29	169.650	IPCA + 6,30%	179.610	4.098	171.243	1.882
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de hedge)			635.848		674.453	16.673	658.531	(15.553)
				Pontas passivas				
				108,95% DI	-	259	(18.194)	13
				DI + 1,23%	(452.871)	-	(469.171)	-
				DI + 1,47%	(170.564)	-	(176.802)	-
					(623.435)	259	(664.167)	13
				Posição líquida swap	51.018	16.932	(5.636)	(15.540)
				Posição líquida total	(623.567)	170	(664.232)	426

(b) Categoria de instrumentos financeiros

Consolidado	Nota	30/09/23		31/12/22	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:					
Custo amortizado		730.524	730.524	223.377	223.377
Caixa e bancos		700	700	3.174	3.174
Contas a receber	4	729.824	729.824	220.203	220.203
Valor justo por meio do resultado (obrigatoriamente mensurado) (*)		873.464	873.464	699.181	699.181
Fundo de investimento restrito	3	371.760	371.760	429.877	429.877
Fundo de investimento não restrito		420.552	420.552	82.613	82.613
Certificados de depósitos bancários (CDB)		19.296	19.296	185.421	185.421
Instrumentos financeiros derivativos	19 (a)	61.856	61.856	1.270	1.270
Passivos financeiros:					
Custo amortizado		1.359.317	1.359.010	1.294.403	1.291.370
Empréstimos, financiamentos e debêntures		1.171.096	1.170.789	1.114.989	1.111.956
Contas a pagar por aquisição de terrenos	9	13.000	13.000	21.813	21.813
Fornecedores		28.495	28.495	43.365	43.365
Arrendamento	13	108.872	108.872	101.715	101.715
Outros passivos		37.854	37.854	12.521	12.521
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge) (*)		674.585	674.585	659.095	659.095
Empréstimos, financiamentos e debêntures		674.585	674.585	659.095	659.095
Valor justo por meio do resultado (obrigatoriamente mensurado) (*)		-	-	46.041	46.041
Instrumentos financeiros derivativos	19 (a)	-	-	46.041	46.041

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

O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures foi estimado pela Administração do Grupo, considerando o valor futuro destes na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

Notas Explicativas



O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, considerado em 30 de setembro de 2023 é como segue:

Taxa contratual (a.a.)	Taxa atual no mercado (a.a.)	Datas de vencimentos finais
Debêntures e CRI		
DI + 1,10% a 2,00%	DI + 1,45% a 1,80%	03/26 a 12/28
108% a 116,50% DI	DI + 1,45% a 1,80%	09/24 a 03/25
IPCA + 5,52% a 6,30%	IPCA + 4,59% a 5,80%	09/28 a 03/29
Financiamentos à construção		
DI + 1,65%	DI + 1,65%	10/24

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

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

A análise a seguir foi efetuada para 30 de setembro de 2023, em conformidade com o descrito na nota 19, letra (c), às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022:

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 30/09/2023	Taxa anual estimada para 2023 (*)	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado
<u>Cenário provável:</u>							
DI/Selic	564.022	(1.950.802)	(1.386.780)	13,39%	12,26%	(i) -1,13%	15.671
IPCA	1.509.234	(687.585)	821.649	5,19%	3,68%	(ii) -1,51%	(12.407)
							3.264
<u>Cenário I:</u>							
DI/Selic	564.022	(1.950.802)	(1.386.780)	13,39%	15,33%	1,94%	(26.904)
IPCA	1.509.234	(687.585)	821.649	5,19%	2,76%	-2,43%	(19.966)
							(46.870)
<u>Cenário II:</u>							
DI/Selic	564.022	(1.950.802)	(1.386.780)	13,39%	18,39%	5,00%	(69.339)
IPCA	1.509.234	(687.585)	821.649	5,19%	1,84%	-3,35%	(27.525)
							(96.864)

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

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

(d) Gestão do risco de capital

Em 30 de setembro de 2023 e dezembro de 2022, os índices de endividamento eram conforme demonstrados a seguir:

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.845.681	1.774.084	1.845.681	1.757.023
Caixa e equivalentes de caixa e TVM	(812.308)	(731.098)	(748.934)	(708.895)
Dívida Líquida	1.033.373	1.042.986	1.096.747	1.048.128
Patrimônio líquido (PL)	3.693.297	3.663.838	3.691.424	3.584.653
Dívida Líquida / PL	28,0%	28,5%	29,7%	29,2%

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 30 de setembro de 2023 até o vencimento contratual, são como seguem:

	Em até 12 meses	De 13 a 24 meses	De 25 a 36 meses	Acima de 37 meses	Total
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	389.489	400.919	710.971	1.053.209	2.554.588
Taxas pré-fixadas	5.170	8.703	9.072	423.382	446.327
Passivos não remunerados	47.978	18.371	-	-	66.349
Total	442.637	427.993	720.043	1.476.591	3.067.264
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	389.489	400.919	710.971	1.053.209	2.554.588
Taxas pré-fixadas	1.342	1.342	1.342	9.514	13.540
Passivos não remunerados	360.062	3.082	-	-	363.144
Total	750.893	405.343	712.313	1.062.723	2.931.272

Risco de liquidez

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

(f) Risco de crédito

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

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

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

20. Garantias

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

Notas Explicativas



21. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de financiamento e investimento não envolvendo caixa, portanto, não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2023	2022	2023	2022
Capitalização de juros (nota 8(d))	65.523	60.879	65.523	60.879
Direito de uso (remensuração do CPC 06 (R2)) (nota 13)	1.884	1.905	1.884	1.905

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 30 de setembro de 2023, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro Risco de Engenharia	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como de incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro.	1.037.876
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.	54.408
Seguro Empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	139.448
Seguro garantia judicial	Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.	4.062
Seguro Garantia Permuta	Garante o cumprimento da obrigação, por parte da Companhia, seja financeira (pagamento das parcelas devidas) ou de entrega de ABL após a conclusão da obra acordada, para o permutante.	77.889
Seguro Garantia/Fiança Mercado Livre de Energia	Garante ao fornecedor de energia elétrica, o pagamento dos valores acordados em contratos anualmente.	744

23. Aprovação das informações financeiras

Estas informações trimestrais foram analisadas pelo Conselho Fiscal e autorizadas para emissão pela Diretoria em 31 de outubro de 2023.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da LOG Commercial Properties e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com a NBC TG 21 e com a norma internacional IAS 34

Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte (MG), 31 de outubro de 2023.

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

Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Belo Horizonte, 31 de outubro 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 informações trimestrais da LOG relativas aos períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2023.

(ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório sobre a revisão das informações trimestrais da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., relativamente às informações trimestrais da LOG referentes ao período findo em 30 de setembro de 2023.

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, 31 de outubro 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 informações trimestrais da LOG relativas aos períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2023.

(ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório sobre a revisão das informações trimestrais da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., relativamente às informações trimestrais da LOG referentes ao período findo em 30 de setembro de 2023.

Sérgio Fischer Teixeira de Souza
Diretor Presidente

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