

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 - 01/01/2024 à 30/09/2024	9
DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	10
Demonstração de Valor Adicionado	11

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	12
Balanço Patrimonial Passivo	13
Demonstração do Resultado	15
Demonstração do Resultado Abrangente	17
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	18

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	19
DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	20
Demonstração de Valor Adicionado	21

Comentário do Desempenho	22
--------------------------	----

Notas Explicativas	47
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	78
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	80
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	81

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	92.659
Preferenciais	0
Total	92.659
Em Tesouraria	
Ordinárias	2.113
Preferenciais	0
Total	2.113

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	6.172.719	5.884.135
1.01	Ativo Circulante	494.270	632.254
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	155.571	389.057
1.01.03	Contas a Receber	128.831	108.812
1.01.03.01	Clientes	128.831	108.812
1.01.06	Tributos a Recuperar	29.641	26.597
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	29.641	26.597
1.01.07	Despesas Antecipadas	3.454	2.648
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	176.773	105.140
1.01.08.03	Outros	176.773	105.140
1.01.08.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	175.899	87.438
1.01.08.03.02	Instrumentos Financeiros Derivativos	0	16.676
1.01.08.03.03	Outros	874	1.026
1.02	Ativo Não Circulante	5.678.449	5.251.881
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	486.969	528.849
1.02.01.04	Contas a Receber	23.316	73.038
1.02.01.04.01	Clientes	23.316	73.038
1.02.01.07	Tributos Diferidos	111.902	114.024
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	111.902	114.024
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	709	1.256
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	3.581	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	347.461	340.531
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	25.352	33.506
1.02.01.10.04	Títulos e Valores Mobiliários	230.298	228.581
1.02.01.10.05	Instrumentos Financeiros Derivativos	67.963	55.922
1.02.01.10.06	Outros	23.848	22.522
1.02.02	Investimentos	5.164.575	4.697.604
1.02.02.01	Participações Societárias	4.112.593	3.732.937
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	3.957.294	3.578.719
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	155.299	154.218
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.051.982	964.667
1.02.03	Imobilizado	15.601	16.492
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	15.601	16.492
1.02.04	Intangível	11.304	8.936
1.02.04.01	Intangíveis	11.304	8.936
1.02.04.01.02	Intangíveis	11.304	8.936

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	6.172.719	5.884.135
2.01	Passivo Circulante	793.973	471.685
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	12.174	11.186
2.01.01.01	Obrigações Sociais	2.021	1.611
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	10.153	9.575
2.01.02	Fornecedores	52.533	8.627
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	52.533	8.627
2.01.03	Obrigações Fiscais	20.362	17.922
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	20.251	17.837
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	49	49
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Fiscais Federais	20.202	17.788
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	111	85
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	292.076	240.843
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	1.669	5.695
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	1.669	5.695
2.01.04.02	Debêntures	290.407	235.148
2.01.05	Outras Obrigações	416.828	193.107
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	345.841	136.205
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	345.841	136.205
2.01.05.02	Outros	70.987	56.902
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	45.642
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de terrenos	48.209	0
2.01.05.02.05	Permuta	18.336	4.924
2.01.05.02.08	Arrendamento	782	765
2.01.05.02.09	Outros	1.877	1.921
2.01.05.02.10	Impostos diferidos	1.111	3.597
2.01.05.02.11	Adiantamentos de clientes	672	53
2.02	Passivo Não Circulante	1.663.410	1.682.505
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.586.771	1.656.894
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	99.561	0
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	99.561	0
2.02.01.02	Debêntures	1.487.210	1.656.894
2.02.02	Outras Obrigações	71.153	18.616
2.02.02.02	Outros	71.153	18.616
2.02.02.02.03	Contas a pagar por aquisição de terrenos	12.975	0
2.02.02.02.04	Permutas	47.184	6.776
2.02.02.02.05	Provisão para Riscos Trabalhistas, Fiscais e Cíveis	269	285
2.02.02.02.07	Arrendamento	8.557	8.888
2.02.02.02.08	Outros	2.168	2.667
2.02.03	Tributos Diferidos	5.486	6.995
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.486	6.995
2.03	Patrimônio Líquido	3.715.336	3.729.945
2.03.01	Capital Social Realizado	2.735.382	2.735.382
2.03.02	Reservas de Capital	15.807	13.290
2.03.02.04	Opções Outorgadas	15.807	13.290

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03.04	Reservas de Lucros	720.133	981.273
2.03.04.01	Reserva Legal	81.544	81.544
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	688.373	914.317
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	24.358
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-49.784	-38.946
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	244.014	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	18.283	54.245	17.203	58.128
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.253	-4.001	-939	-2.690
3.03	Resultado Bruto	17.030	50.244	16.264	55.438
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	107.315	259.703	52.498	92.923
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.664	-4.742	-1.320	-4.588
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.396	-30.022	-9.578	-28.546
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	28.677	28.765	5.445	1.289
3.04.04.01	Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento	5.053	5.053	5.313	1.102
3.04.04.02	Outras Receitas Operacionais	23.624	23.712	132	187
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-31.070	-31.769	-20.423	-49.050
3.04.05.02	Outras Despesas Operacionais	-31.070	-31.769	-20.423	-49.050
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	120.768	297.471	78.374	173.818
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	124.345	309.947	68.762	148.361
3.06	Resultado Financeiro	-25.705	-63.811	-37.215	-68.330
3.06.01	Receitas Financeiras	16.447	61.341	25.092	54.967
3.06.02	Despesas Financeiras	-42.152	-125.152	-62.307	-123.297
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	98.640	246.136	31.547	80.031
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.656	-2.122	16.986	38.738
3.08.02	Diferido	-1.656	-2.122	16.986	38.738
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	96.984	244.014	48.533	118.769
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	96.984	244.014	48.533	118.769
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	1,04604	2,50492	0,48645	1,18947
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	1,03941	2,49146	0,48583	1,18889

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	96.984	244.014	48.533	118.769
4.03	Resultado Abrangente do Período	96.984	244.014	48.533	118.769

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2024 à 30/09/2024	Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	241.980	369.622
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	33.545	53.573
6.01.01.01	Lucro do Período	244.014	118.769
6.01.01.02	Depreciação	2.145	1.359
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-297.471	-173.818
6.01.01.04	Resultado Financeiro	84.369	96.634
6.01.01.05	Impostos Diferidos	-4.366	-39.596
6.01.01.06	Opções de Ações	2.517	2.145
6.01.01.07	Amortização de Despesas Antecipadas	240	364
6.01.01.08	Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento	-5.053	-1.102
6.01.01.10	Provisão para Risco de Crédito	99	38
6.01.01.11	Resultado na Venda de Controlada / Ativos	7.043	48.780
6.01.01.13	Provisão para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	8	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	208.435	316.049
6.01.02.01	(Aumento) Redução de Contas a Receber	-47.599	8.305
6.01.02.02	(Aumento) Redução de Impostos a Recuperar	5.110	4.179
6.01.02.03	(Aumento) Redução de Despesas Antecipadas	-499	-940
6.01.02.04	(Aumento) Redução de Outros Ativos	-1.174	-14.898
6.01.02.05	Aumento (Redução) de Obrigações Sociais e Trabalhistas	988	-59
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Obrigações Fiscais	843	-10.657
6.01.02.07	Aumento (Redução) de Outros Passivos	-2.752	-22.000
6.01.02.08	Aumento (Redução) de Fornecedores	43.906	1.469
6.01.02.10	Débitos com empresas ligadas	209.636	350.650
6.01.02.11	Valores pagos por riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-24	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	21.081	52.436
6.02.01	Aumento/Aquisição de Investimentos	-342.613	-410.872
6.02.02	Aquisições de Propriedades Para Investimento	-8.388	-7.698
6.02.04	Aumento em Títulos e Valores Mobiliários	-865.977	-436.034
6.02.05	Redução em Títulos e Valores Mobiliários	810.087	541.903
6.02.06	Recebimento pela Venda de Controlada / Distrato de Terreno	118.715	156.773
6.02.08	Recebimentos de Controladas	78.061	5.401
6.02.09	Outros	-3.387	-3.421
6.02.10	Dividendos Recebidos de Investidas	313.602	206.384
6.02.11	Adiantamento a empresas ligadas	-79.019	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-496.547	-300.537
6.03.01	Captações de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	198.582	242.011
6.03.02	Pagamentos de Juros	-179.210	-202.448
6.03.08	Pagamento de Dividendos	-70.000	-91.692
6.03.09	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-188.599	-154.593
6.03.12	(Pagamento) Recebimento de Derivativo	-19.989	-89.534
6.03.13	Pagamento de Arrendamento	-549	-493
6.03.14	Aquisição de ações em tesouraria	-228.138	-3.788
6.03.17	Transação de capital	-8.644	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-233.486	121.521

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	389.057	295.841
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	155.571	417.362

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(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	13.290	981.273	0	0	3.729.945
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.735.382	13.290	981.273	0	0	3.729.945
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	2.517	-261.140	0	0	-258.623
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.517	0	0	0	2.517
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	0	-228.138	0	0	-228.138
5.04.09	Transação de Capital	0	0	-8.644	0	0	-8.644
5.04.10	Dividendos Adicionais Propostos	0	0	-24.358	0	0	-24.358
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	244.014	0	244.014
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	244.014	0	244.014
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.735.382	15.807	720.133	244.014	0	3.715.336

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 de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2024 à 30/09/2024	Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	69.909	58.685
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	59.986	64.349
7.01.02	Outras Receitas	1.634	-12.834
7.01.02.01	Outras Receitas	-3.419	-13.936
7.01.02.02	Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento	5.053	1.102
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	8.388	7.208
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-99	-38
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-33.266	-35.843
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-33.266	-35.843
7.03	Valor Adicionado Bruto	36.643	22.842
7.04	Retenções	-2.145	-1.359
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.145	-1.359
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	34.498	21.483
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	361.431	231.293
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	297.471	173.818
7.06.02	Receitas Financeiras	63.960	57.475
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	395.929	252.776
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	395.929	252.776
7.08.01	Pessoal	26.734	24.025
7.08.01.01	Remuneração Direta	21.476	19.740
7.08.01.02	Benefícios	4.379	3.449
7.08.01.03	F.G.T.S.	879	836
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	19.756	-542
7.08.02.01	Federais	19.602	-1.006
7.08.02.03	Municipais	154	464
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	105.425	110.524
7.08.03.01	Juros	102.811	108.055
7.08.03.03	Outras	2.614	2.469
7.08.03.03.01	Arrendamento Mercantil	2.575	2.400
7.08.03.03.02	Outros	39	69
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	244.014	118.769
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	244.014	118.769

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	6.687.441	6.254.445
1.01	Ativo Circulante	1.229.407	933.017
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	404.091	396.515
1.01.03	Contas a Receber	410.887	349.756
1.01.03.01	Clientes	410.887	349.756
1.01.04	Estoques	168.351	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	37.836	36.398
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	37.836	36.398
1.01.07	Despesas Antecipadas	4.394	3.756
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	203.848	146.592
1.01.08.03	Outros	203.848	146.592
1.01.08.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	200.419	127.721
1.01.08.03.02	Instrumentos Financeiros Derivativos	0	16.676
1.01.08.03.03	Outros	3.429	2.195
1.02	Ativo Não Circulante	5.458.034	5.321.428
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	811.838	833.602
1.02.01.04	Contas a Receber	335.262	362.852
1.02.01.04.01	Clientes	335.262	362.852
1.02.01.07	Tributos Diferidos	111.902	114.024
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	111.902	114.024
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	12.792	8.934
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	351.882	347.792
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	34.712	42.226
1.02.01.10.04	Títulos e Valores Mobiliários	230.830	229.352
1.02.01.10.05	Instrumentos Financeiros Derivativos	67.963	55.922
1.02.01.10.06	Outros	18.377	20.292
1.02.02	Investimentos	4.619.238	4.462.336
1.02.02.01	Participações Societárias	155.299	154.218
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	155.299	154.218
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	4.463.939	4.308.118
1.02.03	Imobilizado	15.654	16.554
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	15.654	16.554
1.02.04	Intangível	11.304	8.936
1.02.04.01	Intangíveis	11.304	8.936
1.02.04.01.02	Intangíveis	11.304	8.936

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	6.687.441	6.254.445
2.01	Passivo Circulante	845.348	528.276
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	17.759	15.427
2.01.01.01	Obrigações Sociais	3.915	3.146
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	13.844	12.281
2.01.02	Fornecedores	56.464	58.418
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	56.464	58.418
2.01.03	Obrigações Fiscais	39.027	26.162
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	37.845	24.979
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	12.738	5.614
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Fiscais Federais	25.107	19.365
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	10	0
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	1.172	1.183
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	292.358	240.843
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	1.951	5.695
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	1.951	5.695
2.01.04.02	Debêntures	290.407	235.148
2.01.05	Outras Obrigações	439.740	187.426
2.01.05.02	Outros	439.740	187.426
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	45.642
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de terrenos	65.302	9.689
2.01.05.02.05	Permutas	77.443	100.567
2.01.05.02.06	Impostos Diferidos	13.112	13.194
2.01.05.02.08	Arrendamento	782	765
2.01.05.02.09	Outros	31.747	17.123
2.01.05.02.10	Adiantamentos de clientes	251.354	446
2.02	Passivo Não Circulante	2.107.732	1.993.948
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.661.690	1.656.894
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	174.480	0
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	174.480	0
2.02.01.02	Debêntures	1.487.210	1.656.894
2.02.02	Outras Obrigações	303.796	192.536
2.02.02.02	Outros	303.796	192.536
2.02.02.02.03	Contas a pagar por aquisição de terrenos	12.975	2.896
2.02.02.02.04	Permutas	101.220	53.598
2.02.02.02.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais e Cíveis	1.021	1.325
2.02.02.02.07	Arrendamento	174.348	117.954
2.02.02.02.08	Outros	14.232	16.763
2.02.03	Tributos Diferidos	142.246	144.518
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	142.246	144.518
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	3.734.361	3.732.221
2.03.01	Capital Social Realizado	2.735.382	2.735.382
2.03.02	Reservas de Capital	15.807	13.290
2.03.02.04	Opções Outorgadas	15.807	13.290
2.03.04	Reservas de Lucros	720.133	981.273

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03.04.01	Reserva Legal	81.544	81.544
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	688.373	914.317
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	24.358
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-49.784	-38.946
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	244.014	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	19.025	2.276

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	56.584	163.826	48.112	172.548
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.253	-4.001	-939	-2.690
3.03	Resultado Bruto	55.331	159.825	47.173	169.858
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	79.233	187.126	28.777	28.954
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.561	-7.676	-1.650	-6.929
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-11.064	-34.214	-10.845	-32.258
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	250.391	636.658	109.929	226.323
3.04.04.01	Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento	113.396	297.413	109.790	225.982
3.04.04.02	Outras Receitas Operacionais	136.995	339.245	139	341
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-158.163	-410.366	-72.561	-164.651
3.04.05.02	Outras Despesas Operacionais	-158.163	-410.366	-72.561	-164.651
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	630	2.724	3.904	6.469
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	134.564	346.951	75.950	198.812
3.06	Resultado Financeiro	-25.468	-67.046	-32.444	-66.348
3.06.01	Receitas Financeiras	22.829	82.344	32.988	68.693
3.06.02	Despesas Financeiras	-48.297	-149.390	-65.432	-135.041
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	109.096	279.905	43.506	132.464
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-11.985	-35.606	5.088	-10.783
3.08.01	Corrente	-7.724	-29.838	-10.260	-39.419
3.08.02	Diferido	-4.261	-5.768	15.348	28.636
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	97.111	244.299	48.594	121.681
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	97.111	244.299	48.594	121.681
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	96.984	244.014	48.533	118.769
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	127	285	61	2.912
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	1,04604	2,50492	0,48645	1,18947

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	1,03941	2,49146	0,48583	1,18889

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	97.111	244.299	48.594	121.681
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	97.111	244.299	48.594	121.681
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	96.984	244.014	48.533	118.769
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	127	285	61	2.912

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2024 à 30/09/2024	Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	54.749	76.594
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	96.681	126.415
6.01.01.01	Lucro do Período	244.299	121.681
6.01.01.02	Depreciação	4.067	2.798
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.724	-6.469
6.01.01.04	Resultado Financeiro	93.436	103.098
6.01.01.05	Impostos Diferidos	-16.038	-34.068
6.01.01.06	Opções de Ações	2.517	2.145
6.01.01.07	Amortização de Despesas Antecipadas	1.165	1.366
6.01.01.08	Provisão para Risco de Crédito	583	497
6.01.01.10	Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento	-297.945	-223.920
6.01.01.11	Resultado na Venda de Controlada / Ativos	67.152	159.287
6.01.01.12	Provisões para Riscos Trabalhistas Fiscais e Cíveis	169	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-41.932	-49.821
6.01.02.01	(Aumento) Redução de Contas a Receber	-6.499	34.988
6.01.02.02	(Aumento) Redução de Impostos a Recuperar	6.076	-8.796
6.01.02.03	(Aumento) Redução de Despesas Antecipadas	-5.661	3.072
6.01.02.04	(Aumento) Redução de Outros Ativos	681	-3.555
6.01.02.05	Aumento (Redução) de Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.332	1.798
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Obrigações Fiscais	18.565	14.215
6.01.02.07	Aumento (Redução) de Outros Passivos	-34.633	-39.600
6.01.02.08	Aumento (Redução) de Fornecedores	-1.954	-14.870
6.01.02.09	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-20.366	-37.073
6.01.02.10	Valores Pagos por Riscos Trabalhistas, Fiscais e Cíveis	-473	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	360.854	384.307
6.02.01	Aumento/Aquisição de Investimentos	-607	-2.517
6.02.02	Aquisições de Propriedades Para Investimento	-592.525	-401.541
6.02.03	Dividendos Recebidos de Investidas	2.250	1.500
6.02.04	Aumento em Títulos e Valores Mobiliários	-1.018.069	-633.734
6.02.05	Redução em Títulos e Valores Mobiliários	981.554	719.071
6.02.06	Recebimento pela Venda de Controlada / Distrato de Terreno	993.551	706.404
6.02.07	Outros	-5.300	-4.876
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-408.027	-321.652
6.03.01	Captações de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	271.787	242.011
6.03.02	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-188.599	-172.920
6.03.03	Pagamentos de Juros	-180.091	-204.740
6.03.08	(Distribuição a) Aporte de Acionistas não Controladores	7.820	-496
6.03.09	Pagamento de Dividendos	-70.000	-91.692
6.03.11	(Pagamento) Recebimento de Derivativo	-19.989	-89.534
6.03.12	Pagamento de Arrendamento	-817	-493
6.03.13	Aquisição de ações em tesouraria	-228.138	-3.788
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	7.576	139.249
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	396.515	297.733
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	404.091	436.982

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(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	13.290	981.273	0	0	3.729.945	2.276	3.732.221
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.735.382	13.290	981.273	0	0	3.729.945	2.276	3.732.221
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	2.517	-261.140	0	0	-258.623	16.464	-242.159
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.517	0	0	0	2.517	0	2.517
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	0	-228.138	0	0	-228.138	0	-228.138
5.04.09	Transação de Capital	0	0	-8.644	0	0	-8.644	8.644	0
5.04.10	Dividendos Adicionais Propostos	0	0	-24.358	0	0	-24.358	0	-24.358
5.04.11	Aportes de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	7.820	7.820
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	244.014	0	244.014	285	244.299
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	244.014	0	244.014	285	244.299
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.735.382	15.807	720.133	244.014	0	3.715.336	19.025	3.734.361

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 de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2024 à 30/09/2024	Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	1.119.895	777.745
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	173.550	182.961
7.01.02	Outras Receitas	258.451	131.593
7.01.02.01	Outras Receitas	-39.494	-92.327
7.01.02.02	Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento	297.945	223.920
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	688.477	463.688
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-583	-497
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-563.256	-345.162
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-563.256	-345.162
7.03	Valor Adicionado Bruto	556.639	432.583
7.04	Retenções	-4.067	-2.798
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.067	-2.798
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	552.572	429.785
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	87.775	77.691
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.724	6.469
7.06.02	Receitas Financeiras	85.051	71.222
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	640.347	507.476
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	640.347	507.476
7.08.01	Pessoal	62.625	48.578
7.08.01.01	Remuneração Direta	48.628	38.251
7.08.01.02	Benefícios	11.417	8.333
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.580	1.994
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	93.503	104.504
7.08.02.01	Federais	90.168	102.251
7.08.02.02	Estaduais	1	0
7.08.02.03	Municipais	3.334	2.253
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	239.920	232.713
7.08.03.01	Juros	183.126	190.630
7.08.03.02	Aluguéis	56.573	41.797
7.08.03.03	Outras	221	286
7.08.03.03.02	Outros	221	286
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	244.299	121.681
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	244.014	118.769
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	285	2.912

Comentário do Desempenho

Divulgação de Resultados **3T24**



LOG CONTAGEM IV

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 2024. Todos os números são apresentados e comparados ao mesmo período do ano anterior, exceto quando especificado, e foram arredondados para o milhar mais próximo. Quando comparados às informações trimestrais, podem apresentar pequenas divergências devido ao arredondamento.

Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Vendas Recorde de R\$ 1,5 Bilhão com Margem Bruta de 38%,
Reforçam a Atratividade do Portfólio da LOG

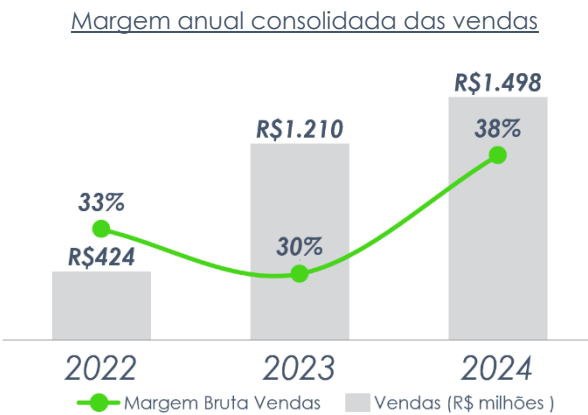
O caixa gerado com a venda de ativos tem sido utilizado como fonte de recursos para suportar o plano de crescimento. Adicionalmente, o montante excedente foi destinado a recompra de ações e redução da alavancagem.

A Companhia alcançou, ao longo do ano, **cinco transações** que somaram **R\$ 1,5 bilhão**, sendo R\$ 914 milhões **(61% do total)** com **recebimento à vista**.

As transações foram realizadas a 101% do NAV¹ para três fundos imobiliários (FIs) e um investidor institucional, abrangendo oito projetos em seis estados diferentes.

Desde 2022, as vendas totalizam **R\$ 3,1 bilhões**, com **843.888 m² de ABL** transacionados todas em linha com o NAV.

¹ Net Asset Value

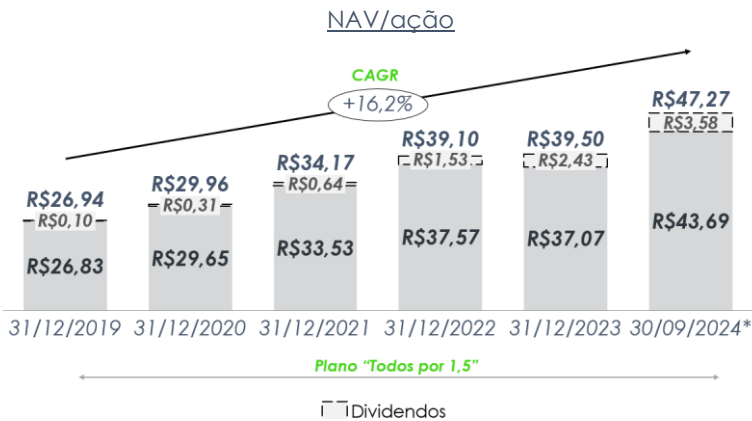


Alocação de Recursos no Programa de Recompra e Cancelamento de Ações tem Gerado Valor aos Acionistas

A Companhia, até a presente data, efetuou **recompras e cancelamento de 14,3 milhões ações**, sendo grande parte com um **desconto médio superior a 40% em relação ao NAV por ação**.

As ações adquiridas, **correspondentes a 14,0% do capital social** da Companhia, **foram canceladas**.

O crescimento anual composto (CAGR) do NAV por ação, desde o início de 2020, incluindo dividendos pagos, foi de 16,2%.



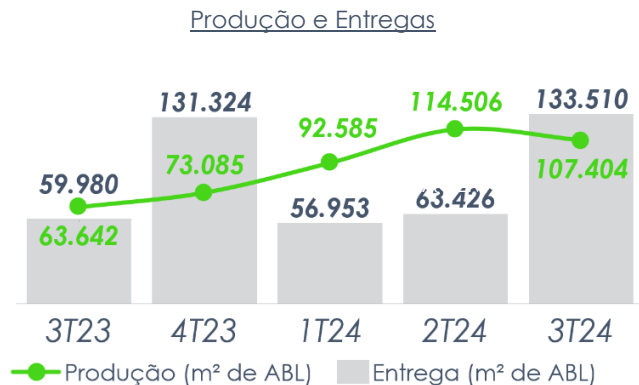
*Considerando informações contábeis de 30/09/2024, e ações em tesouraria e cancelamento de ações até 31/10/2024.

Comentário do Desempenho

Entregas em Patamares Históricos com Produção Estabilizada Evidenciam a Alta Capacidade de Desenvolvimento da LOG

A LOG acumula **254 mil m² de ABL entregues no ano**, distribuídos em cinco diferentes estados, com ticket médio de **R\$ 23,87 por m² de ABL**.

A **produção nos nove meses de 2024 totalizou 315 mil m² de ABL**, demonstrando a capacidade da LOG de manter um ritmo constante de entregas. A Companhia acumula no ano uma **absorção bruta de 497 mil m² de ABL**.



Durante o trimestre, a LOG entregou aproximadamente **134 mil m² de ABL em novos empreendimentos**, ampliando sua presença em regiões estratégicas do país. As novas áreas possuem **68% de pré-locação**.

Forte Demanda Resulta na Menor Vacância Estabilizada da História da LOG em 0,44%

Neste trimestre, a **vacância estabilizada atingiu o patamar histórico de 0,44%**, o menor já registrado pela Companhia e muito inferior à média do setor, que está em 9%.

Junto com o volume expressivo de entregas do ano, a Companhia mantém a vacância em níveis historicamente baixos e novos empreendimentos majoritariamente já locados, **reforçando a forte demanda pelos galpões da LOG**, independentemente de sua localização.



Reperfilamento da Dívida, com Extensão de Prazo e Significativa Redução de Taxa

Durante o mês de outubro, a Companhia realizou a uma **nova Emissão de CRIs, totalizando R\$ 300 milhões, com a taxa de CDI+0,37% e prazo médio de 5,2 anos**. Neste mesmo período, a Companhia realizou o pré-pagamento de dívidas mais onerosas, com taxa média de CDI + 1,9%, que teriam vencimento até 2028. **O índice de alavancagem atualmente é de 1,07x referente a dívida líquida dividida pelo EBITDA total da companhia, considerando os recebíveis dos ativos.**

Comentário do Desempenho

● DESTAQUES FINANCEIROS

NO 3T24, A COMPANHIA APRESENTOU UMA RECEITA LÍQUIDA DE LOCAÇÃO DE R\$ 56,6 MILHÕES, REPRESENTANDO UM CRESCIMENTO DE 17,6% EM RELAÇÃO AO MESMO PERÍODO DO ANO ANTERIOR. AO LONGO DO CICLO DE CRESCIMENTO DE 2024 A 2028, ALÉM DO AUMENTO DE ABL LÍQUIDO, A RECEITA DE LOCAÇÃO ANUALIZADA AO FINAL DE CADA ANO, CRESCERÁ SUBSTANCIALMENTE VARIANDO ENTRE 20% E 25% AO ANO.

O EBITDA no 3T24 foi de R\$ 136,2 milhões, um aumento de 77%, e, nos 9M24, atingiu R\$ 351,0 milhões, apresentando um crescimento acumulado de 74,1%. **O EBITDA de locação somou R\$ 43,0 milhões no 3T24, com margem de 75,9%,** e no acumulado do ano, alcançou R\$ 120,2 milhões, com margem de 73,4%.

O lucro líquido no 3T24 foi de R\$ 97,1 milhões, um aumento de 99,8% em comparação ao 3T23. Nos 9M24, o lucro líquido alcançou R\$ 244,3 milhões, um crescimento de 100,8%.

A dívida líquida ajustada apresentou uma redução de 16,8% em relação ao trimestre anterior, totalizando R\$ 442,1 milhões ao final do 3T24. A relação entre a dívida líquida ajustada e o EBITDA foi de 1,07x, comparada a 1,22x no mesmo período do ano anterior, refletindo a disciplina financeira da Companhia.

R\$ milhares	3T24	3T23	Var. %	9M 2024	9M 2023	Var. %
Receita Líquida	56.584	48.112	17,6%	163.827	172.548	-5,1%
Custo dos serviços prestados	(1.253)	(939)	33,4%	(4.002)	(2.690)	48,8%
Lucro Bruto	55.331	47.173	17,3%	159.825	169.858	-5,9%
Margem Bruta	97,8%	98,0%	-0,3 p.p.	97,6%	98,4%	-0,9 p.p.
Despesas operacionais	(34.793)	(84.917)	-59,0%	(113.011)	(203.497)	-44,5%
Desenvolvimento de Ativos	113.396	109.790	3,3%	297.413	225.982	31,6%
Equivalência patrimonial	630	3.904	-83,9%	2.724	6.469	-57,9%
EBITDA	136.155	76.923	77,0%	351.021	201.610	74,1%
Margem EBITDA	240,6%	159,9%	80,7 p.p.	214,3%	116,8%	97,4 p.p.
Resultado financeiro	(25.468)	(32.444)	-21,5%	(67.046)	(66.348)	1,1%
IR CSLL	(11.985)	5.088	-335,6%	(35.607)	(10.783)	230,2%
Lucro Líquido	97.111	48.594	99,8%	244.301	121.681	100,8%
Margem Líquida	171,6%	101,0%	70,6 p.p.	149,1%	70,5%	78,6 p.p.
Dívida Líquida aj. /EBITDA	1,07x	1,22x	-0,16x	1,07x	1,22x	-0,16x
Capex	220.351	116.933	88,4%	598.433	408.934	46,3%
ABL %Log (m²)	1.007.364	897.529	12,2%	1.007.364	897.529	12,2%
Ticket médio (R\$/mensal)	20,33	19,32	5,2%	20,16	19,30	4,5%
Vacância estabilizada (%)	0,44%	1,65%	-73,3%	0,44%	1,65%	-73,3%

Comentário do Desempenho

● DESTAQUES OPERACIONAIS



ENTREGAS:

133,5 MIL M² ABL

Base sólida para o desenvolvimento sustentável e a expansão no mercado de logística brasileiro



PRÉ-LOCAÇÃO:

68%

Demonstrando forte demanda e confiança do mercado



VACÂNCIA

ESTABILIZADA:

0,44%

Muito inferior frente à média do setor de 9%



ABL

PRODUZIDO:

107,4 MIL M²

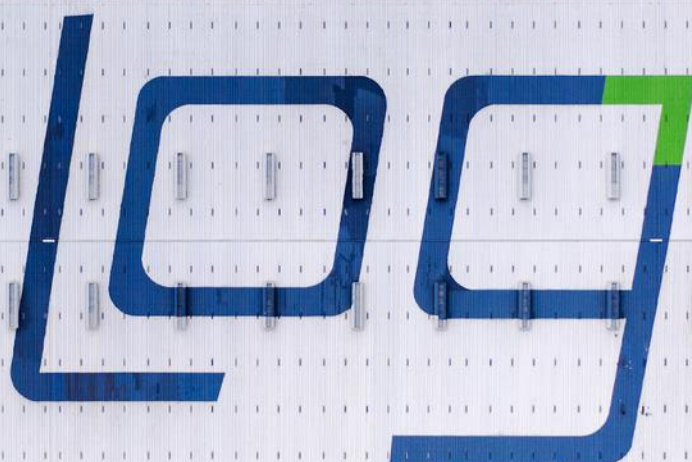
Alto patamar de produção, com aumento de 57,1% nos 9M24



| LOG CONTAGEM IV

Comentário do Desempenho

Desempenho Financeiro e Operacional



| LOG BELÉM

Comentário do Desempenho

PILARES ESTRATÉGICOS: A BASE PARA O SUCESSO DE NOSSO MODELO DE NEGÓCIOS

Pilares Estratégicos

A atuação da Companhia tanto como locadora de referência quanto desenvolvedora de ativos, fortalece sua posição no mercado por meio de três pilares fundamentais: Diversificação Geográfica, Galpões Modulares e Operação Integrada.

Galpões Modulares

Capacidade de atender operações logísticas de todos os tamanhos em diferentes momentos de negócio dos clientes, de diferentes setores e alta velocidade de absorção.

- 174 clientes em 226 contratos ativos
- concentração por setor inferior a 18%
- vacância estabilizada de 0,44%
- ticket médio de R\$ 20,33 por m² de ABL
- repasse de preço acima da inflação pelo 9º trimestre consecutivo com SCR de 1,1%



Diversificação Geográfica

Único player com atuação em todas as regiões do país e com alta demanda de clientes por galpões logísticos de alta qualidade.

- 133,5 mil m² de ABL entregues 3T24 em três estados diferentes
- pré-locação de 68% das entregas
- absorção bruta de 219,5 mil m² de ABL

Operação Integrada

A LOG conta com uma estrutura verticalizada, participando de todo o ciclo de desenvolvimento do projeto, desde a identificação, aquisição de terreno, construção de galpões, locação, administração e gestão e até mesmo a reciclagem de ativos selecionados.

- menor custo nacional de construção
- nacionalização dos preços
- Flight to Quality como driver de crescimento



[Clique aqui para entender sobre o Ciclo de Negócios da LOG](#)

Comentário do Desempenho

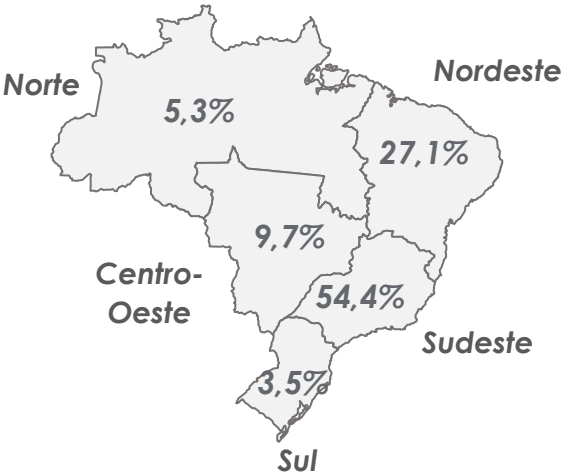
PORTFÓLIO OPERACIONAL

Entregas com Elevado Índice de Pré-Locação

Entregas YTD

em m² ABL	Trimestre	% Total
LOG Natal	1T24	16.380
LOG SIM	1T24	40.573
Total 1T24		56.953
LOG Contagem IV	2T24	30.793
LOG Natal	2T24	12.462
LOG Salvador*	2T24	20.171
Total 2T24		63.426
LOG Campo Grande	3T24	35.457
LOG Fortaleza III	3T24	62.858
LOG Juíz de Fora	3T24	13.744
LOG SIM	3T24	21.452
Total 3T24		133.511
Total 2024 YTD		253.890

Representatividade do Portfólio
Entregue por Região (% LOG)



A Companhia entregou 133,5 mil m² de ABL no trimestre, distribuídos nos Estados do Ceará, Mato Grosso do Sul e Minas Gerais, cujo índice de pré-locação foi de 68%.

*Empreendimento vendido em abril de 2024.

Portfólio por Classe

em m² de ABL (%LOG)	3T24	2T24	3T23
Entregue	1.007.364	966.191	897.529
Em construção	346.893	373.503	468.454
Landbank	550.295	536.098	420.615
Total	1.904.552	1.875.792	1.786.598

Portfólio (ABL % LOG em milhares)

Período	Início	Entregas	Vendas	Final	Ocupação	Vacância Estab.	Vacância Total	Vacância Brasil¹
3T23	1.049	48	199	898	98,4%	1,65%	1,65%	10%
4T23	898	100	-	998	97,0%	0,65%	3,04%	9%
1T24	998	47	-	1.045	98,1%	0,91%	1,88%	11%
2T24	1.045	59	138	966	97,1%	1,65%	2,89%	10%
3T24	966	115	74²	1.007	96,5%	0,44%	3,49%	9%

¹ Fonte: Colliers. | ² Não inclui a venda concluída de São Bernado de Campo (52 mil m² de ABL), pois o empreendimento ainda está em construção.

Comentário do Desempenho

● **DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (DRE)**● **Segmentação da Companhia**Locação

Locação de galpões classe A em todo o Brasil, focando nas principais regiões metropolitanas e gestão eficiente desses ativos por meio da Log Adm.

Desenvolvimento

Estratégia de venda de ativos, onde a reciclagem de ABL existente financia novos projetos. As avaliações constantes das propriedades, garantem crescimento contínuo dos resultados.

● **DRE – 3T24**

em R\$ milhares	3T24			3T23			3T24x3T23
	Consolidado	Locação	Desenvolvimento	Consolidado	Locação	Desenvolvimento	Var. Consolidado
Receita líquida	56.584	56.584	-	48.112	48.112	-	17,6%
Custo serviços	(1.253)	(1.253)	-	(939)	(939)	-	33,4%
Lucro Bruto	55.331	55.331	-	47.173	47.173	-	17,3%
Margem Bruta	97,8%	97,8%	-	98,0%	98,0%	-	-0,3 p.p.
Despesas op. e desenvolvimento	78.603	(12.173)	90.776	25.846	(10.228)	35.101	204,1%
Despesas G&A	(9.486)	(9.486)	-	(9.872)	(9.872)	-	-3,9%
Despesas Comerciais	(2.548)	(2.548)	-	(1.650)	(1.650)	-	54,4%
Outras receitas/despesas op.	(21.168)	(139)	(21.029)	(72.422)	1.294	(73.716)	-70,8%
Desenvolvimento de ativos	113.396	-	113.396	109.790	-	109.790	3,3%
Depreciação e Amortização	(1.591)	-	(1.591)	(973)	-	(973)	63,5%
Equivalência patrimonial	630	(196)	826	3.904	(238)	4.142	-83,9%
EBITDA	136.155	42.962	93.193	76.923	36.707	40.216	77,0%
Margem EBITDA	240,6%	75,9%	-	159,9%	76,3%	-	80,7 p.p.
Resultado financeiro	(25.468)	(30.906)	5.438	(21.897)	(28.995)	7.098	16,3%
Despesas fin. ex equity swap	(48.297)	(48.297)	-	(54.885)	(54.885)	-	-12,0%
Receitas financeiras	22.829	17.391	5.438	32.988	25.890	7.098	-30,8%
EBT	109.096	12.056	97.040	54.053	7.712	46.341	101,8%
IR e CSLL	(11.985)	(2.246)	(9.739)	1.502	7.352	(5.850)	-897,9%
Imposto corrente	(7.724)	(3.349)	(4.375)	(10.260)	(4.203)	(6.057)	-24,7%
Imposto diferido ex. equity swap	(4.261)	1.103	(5.364)	11.762	11.555	207	-136,2%
Lucro Líquido ex. equity swap	97.111	9.810	87.301	55.555	15.064	40.491	74,8%
Margem Líquida ex. equity swap	171,6%	17,3%	-	115,5%	31,3%	-	56,2 p.p.
Despesas fin. de equity swap	-	-	-	(10.547)	-	(10.547)	-100,0%
Imposto diferido de equity swap	-	-	-	3.586	-	3.586	-100,0%
Lucro líquido	97.111	9.810	87.301	48.594	15.064	33.530	99,8%
Margem Líquida	171,6%	17,3%	-	101,0%	31,3%	-	70,6 p.p.

Comentário do Desempenho

● DRE – 9M24

em R\$ milhares	9M 2024			9M 2023			Var. YTD Var. Consolidado
	Consolidado	Locação	Desenvolvimento	Consolidado	Locação	Desenvolvimento	
Receita líquida	163.827	163.827	-	172.548	172.548	-	-5,1%
Custo serviços	(4.002)	(4.002)	-	(2.690)	(2.690)	-	48,8%
Lucro Bruto	159.825	159.825	-	169.858	169.858	-	-5,9%
Margem Bruta	97,6%	97,6%	-	98,4%	98,4%	-	-0,9 p.p.
Despesas op. e desenvolvimento	184.399	(39.479)	223.878	28.953	(36.549)	59.033	536,9%
Despesas G&A	(30.186)	(30.186)	-	(29.485)	(29.485)	-	2,4%
Despesas Comerciais	(7.637)	(7.637)	-	(6.905)	(6.905)	-	10,6%
Outras receitas/despesas op.	(71.124)	(1.656)	(69.468)	(164.310)	(159)	(164.151)	-56,7%
Desenvolvimento de ativos	297.413	-	297.413	225.982	-	225.982	31,6%
Depreciação e Amortização	(4.067)	-	(4.067)	(2.798)	-	(2.798)	45,4%
Equivalência patrimonial	2.724	(159)	2.883	6.469	(458)	6.927	-57,9%
EBITDA	351.021	120.187	230.834	201.610	132.851	68.759	74,1%
Margem EBITDA	214,3%	73,4%	-	116,8%	77,0%	-	97,4 p.p.
Resultado financeiro	(65.735)	(78.825)	13.090	(78.186)	(86.738)	8.552	-15,9%
Despesas fin. ex equity swap	(148.079)	(134.636)	(13.443)	(146.879)	(144.618)	(2.261)	0,8%
Receitas financeiras	82.344	55.811	26.533	68.693	57.880	10.813	19,9%
EBT	281.213	41.362	239.851	120.625	46.113	74.512	133,1%
IR e CSLL	(35.607)	(11.697)	(23.910)	(6.758)	18.391	(25.149)	426,9%
Imposto corrente	(29.838)	(10.430)	(19.408)	(39.419)	(14.390)	(25.029)	-24,3%
Imposto diferido ex. equity swap	(5.769)	(1.267)	(4.502)	32.661	32.781	(120)	-117,7%
Lucro Líquido ex. equity swap	245.612	29.665	215.947	113.868	64.504	49.364	115,7%
Margem Líquida ex. equity swap	149,9%	18,1%	-	66,0%	37,4%	-	83,9 p.p.
Despesas fin. de equity swap	(1.311)	-	(1.311)	11.838	-	11.838	-111,1%
Imposto diferido de equity swap	-	-	-	(4.025)	-	(4.025)	-100,0%
Lucro líquido	244.300	29.665	214.636	121.681	64.504	57.177	100,8%
Margem Líquida	149,1%	18,1%	-	70,5%	37,4%	-	78,6 p.p.

Comentário do Desempenho

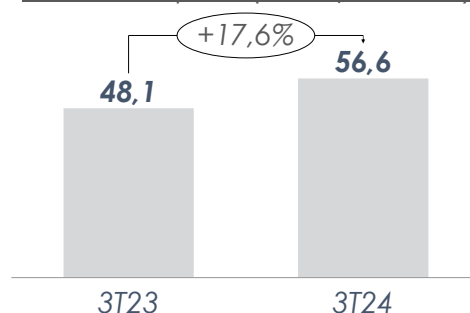
● RECEITA

● Crescimento de Receita Líquida de 17,6% no trimestre

em R\$ milhares	3T24	3T23	Var. %	9M 2024	9M 2023	Var. %
Receita bruta de locação ex. linearização	49.428	45.443	8,8%	145.063	164.659	-11,9%
Linearização de receita	5.887	2.882	104,3%	15.636	6.937	125,4%
Receita bruta de locação	55.316	48.325	14,5%	160.700	171.596	-6,3%
Impostos locação	(2.872)	(2.539)	13,1%	(8.130)	(9.148)	-11,1%
Outras receitas (Log ADM + Gestão dos ativos de FILs)	4.680	2.669	75,3%	12.851	11.364	13,1%
Impostos outras receitas	(540)	(343)	57,4%	(1.594)	(1.264)	26,1%
Receita líquida	56.584	48.112	17,6%	163.827	172.548	-5,1%

A **Receita líquida** foi de **R\$ 56,6 milhões** no trimestre, e apresentou **crescimento de 17,6%** em relação ao mesmo período do ano anterior.

Receita Líquida (Em R\$ milhões)



● Same Client Rent acima da inflação pelo 9º trimestre consecutivo

Same Client Rent¹

¹ Clientes ativos que não alteraram o contrato nos últimos doze meses de cada período.

● Potencial de 19% de upside de ticket, com base no atual ticket solicitado

Evolução Ticket Médio 24,12



¹ O ticket médio de valor atual de mercado, refere-se ao ticket solicitado para novos contratos

² Ticket médio referente ao 3T24.

Comentário do Desempenho

Aumento da Receita Líquida da Gestão de Ativos em 78,0%

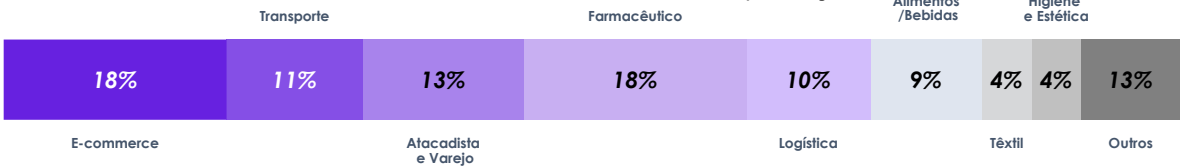
em R\$ milhares	3T24	3T23	Var. %	9M 2024	9M 2023	Var. %
Receita Líquida Gestão de Ativos (LOG Adm, Flls, Energia)	4.140	2.326	78,0%	11.257	10.100	11,5%
Custo Gestão	(1.253)	(939)	33,4%	(4.002)	(2.690)	48,8%
Lucro Bruto Gestão	2.887	1.387	108,1%	7.255	7.410	-2,1%
Margem Bruta Gestão	69,7%	59,6%	10,1 p.p.	64,4%	73,4%	-8,9 p.p.

A Receita da Gestão de ativos, incluindo gestão e administração dos condomínios logísticos, incluindo de grande parte dos ativos vendidos, energia, e CCO, apresentou **crescimento de 78,0% em relação ao 3T23**.

Concentração de Clientes

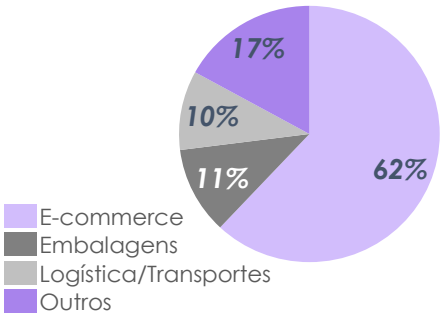


Clientes Por Setor - % de ABL Em Operação

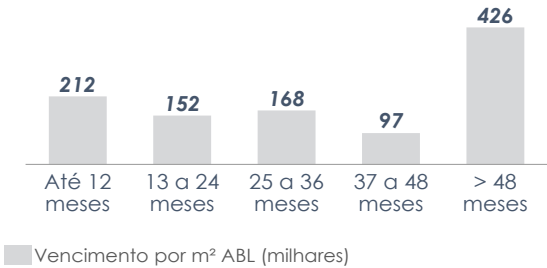


A forte demanda permite que a Companhia reporte a maior absorção trimestral do ano de 219 mil m² de ABL

Absorção Bruta por Setor no Trimestre



Cronograma de Vencimento dos Contratos

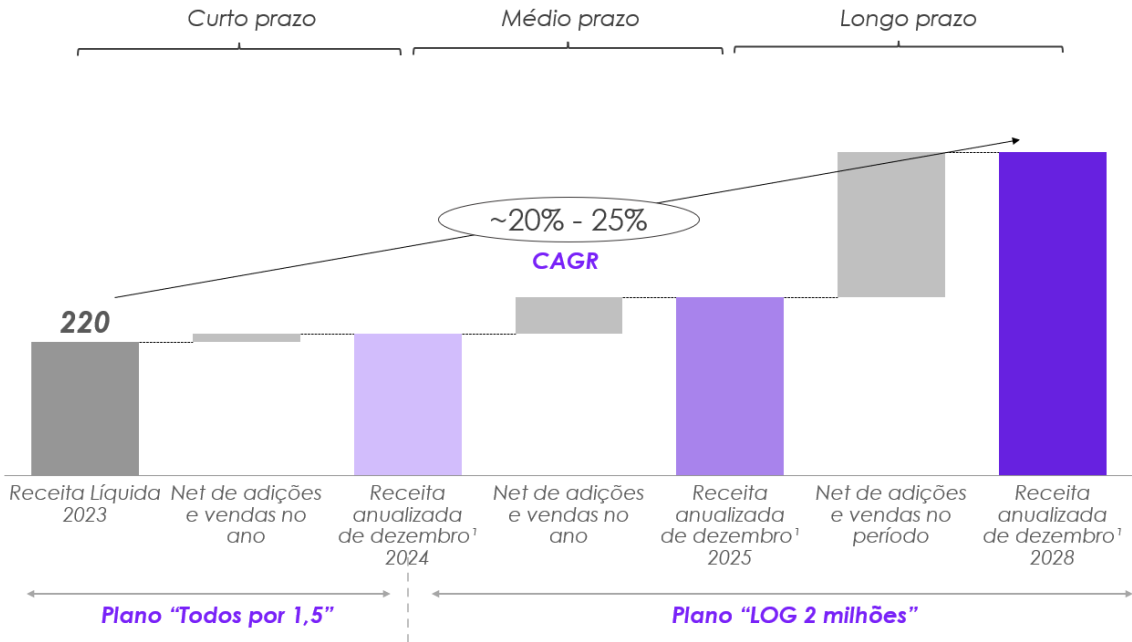


A Companhia possui **clientes da maioria dos setores da economia**, cujos setores não ultrapassam 18% do ABL total.

Comentário do Desempenho

- A Companhia projeta um aumento expressivo na receita de locação, com CAGR entre 20% e 25% entre 2024 a 2028

Potencial de receita de locação curto, médio e longo prazo (Em R\$ milhões)



¹ Receita anualizada referente ao mês de dezembro do ano em questão.

Entre 2024 e 2028, a LOG espera um **aumento expressivo em sua receita de locação**, projetando um **CAGR de receita anualizada entre 20% e 25%**.

A Companhia espera reciclar entre 200 a 250 mil m² de ABL de ativos por ano, de modo a financiar o plano de expansão.



Comentário do Desempenho

● **DESPESAS OPERACIONAIS**● **Melhora de 59,0% nas Despesas Operacionais**

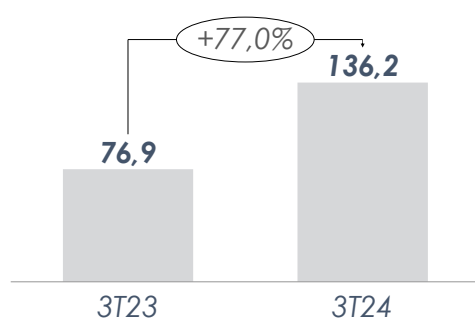
em R\$ mil	3T24	3T23	Var. %	9M 2024	9M 2023	Var. %
Lucro Bruto	55.331	47.173	17,3%	159.825	169.858	-5,9%
Despesas Operacionais	(34.793)	(84.917)	-59,0%	(113.014)	(203.498)	-44,5%
Despesas comerciais	(1.900)	(1.274)	49,1%	(5.503)	(5.217)	5,5%
Despesas de vacância	(648)	(376)	72,3%	(2.134)	(1.688)	26,4%
Despesas G&A	(9.486)	(9.872)	-3,9%	(30.186)	(29.485)	2,4%
Outras receitas/despesas	(21.168)	(72.422)	-70,8%	(71.124)	(164.310)	-56,7%
Depreciação e amortização	(1.591)	(973)	63,5%	(4.067)	(2.798)	45,4%
Desenvolvimento de ativos	113.396	109.790	3,3%	297.413	225.982	31,6%
Equivalência Patrimonial	630	3.904	-83,9%	2.724	6.469	-57,9%
EBIT	134.564	75.950	77,2%	346.954	198.812	74,5%

No 3T24, as Despesas Operacionais foram de R\$ 34,8 milhões, com **melhora de 59,0%**, devido ao menor impacto das diferenças de impostos das vendas de ativos, em comparação com o ano anterior.

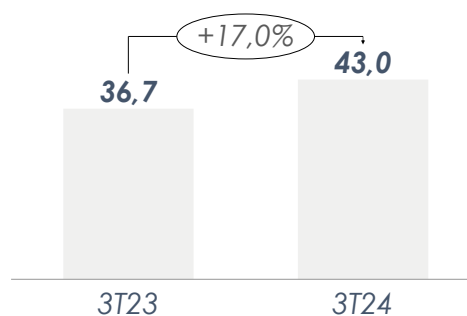
● **EBITDA**

em R\$ milhares	3T24	3T23	Var. %	9M 2024	9M 2023	Var. %
EBIT	134.564	75.950	77,2%	346.954	198.812	74,5%
Depreciação e Amortização	1.591	973	63,5%	4.067	2.798	45,4%
Locação	42.962	36.707	17,0%	120.187	132.851	-9,5%
Desenvolvimento	93.193	40.216	131,7%	230.834	68.759	235,7%
EBITDA	136.155	76.923	77,0%	351.021	201.610	74,1%

EBITDA Consolidado (Em R\$ milhões)



EBITDA Locação (Em R\$ milhões)



Comentário do Desempenho

● RESULTADO FINANCEIRO

em R\$ milhares	3T24	3T23	Var. %	9M 2024	9M 2023	Var. %
Receitas financeiras	22.829	32.988	-30,8%	82.344	68.693	19,9%
Despesas financeiras	(48.297)	(65.432)	-26,2%	(149.390)	(135.041)	10,6%
Equity Swap	-	(10.547)	-100,0%	(1.311)	11.838	-111,1%
Despesas fin. ex. equity swap	(48.297)	(54.885)	-12,0%	(148.079)	(146.879)	0,8%
Resultado Financeiro	(25.468)	(32.444)	-21,5%	(67.046)	(66.348)	1,1%

No 3T24, o Resultado Financeiro foi de R\$ (25,5) milhões, com melhora de 21,5% em relação ao 3T23. A melhora no Resultado Financeiro é decorrente principalmente do ajuste de marcação a mercado do *Equity Swap* que ocorreu no ano anterior, **e pela redução das despesas de juros devido à queda no custo da dívida.**

● IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

em R\$ milhares	3T24	3T23	Var. %	9M 2024	9M 2023	Var. %
Corrente	(7.724)	(10.260)	-24,7%	(29.838)	(39.419)	-24,3%
Diferido	(4.261)	15.348	-127,8%	(5.769)	28.636	-120,1%
Diferido da Operação	(4.751)	11.554	-141,1%	4.847	33.997	-85,7%
Diferido Equity Swap	-	3.586	-100,0%	-	(4.025)	-100,0%
Diferido Desenvolvimento	490	208	135,6%	(10.616)	(1.336)	694,6%
IR e CSLL	(11.985)	5.088	-335,6%	(35.607)	(10.783)	230,2%

Os principais impactos no Imposto Diferido são decorrentes principalmente pela **não reconhecimento de créditos tributários diferidos sobre os resultados acumulados, como no ano anterior.**

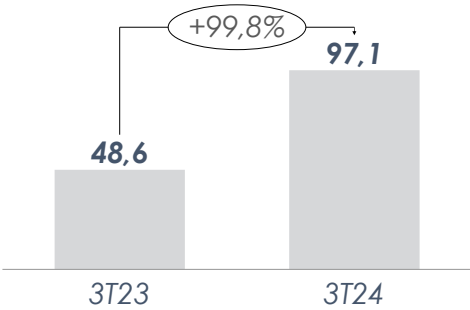
Comentário do Desempenho

LUCRO LÍQUIDO

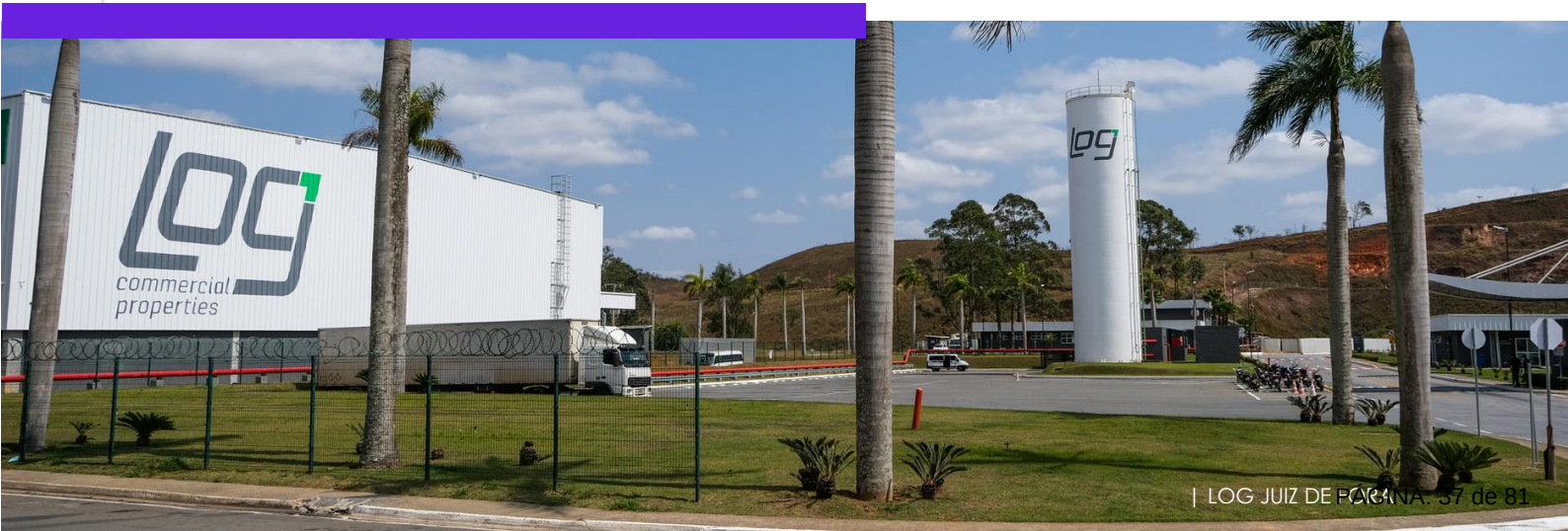
Aumento de 99,8% no Lucro Líquido Eleva Companhia a Novo Patamar de Performance

em R\$ milhares	3T24	3T23	Var. %	9M 2024	9M 2023	Var. %
Locação	9.810	15.713	-37,6%	29.665	65.153	-54,5%
Desenvolvimento	87.301	32.881	165,5%	214.636	56.528	279,7%
Lucro Líquido	97.111	48.594	99,8%	244.301	121.681	100,8%

Lucro Líquido Consolidado (Em R\$ milhões)



O Lucro Líquido foi de R\$ 97,1 milhões no 3T24, e apresentou aumento de 99,8%. Esse crescimento foi impulsionado pelas medidas operacionais e pelo desenvolvimento de novos ativos. Entre 2024 e 2028 a LOG projeta entregar 2,5 milhões de m² de ABL, com isso **é esperado um lucro bruto com o desenvolvimento de novos ativos entre R\$ 1,8 bilhão e R\$ 2 bilhões**, marcando um novo período de geração de valor para a Companhia.



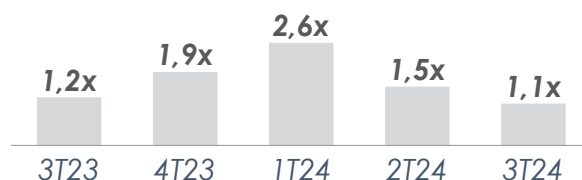
Comentário do Desempenho

● ENDIVIDAMENTO

● Alavancagem ajustada de 1,07x

em R\$ milhares	3T24	3T23	Var. %
Dívida líquida	1.118.708	1.033.373	8,3%
Empréstimos e financiamentos	1.954.048	1.845.681	5,9%
Caixa, eq. de caixa e TVM	835.340	812.308	2,8%
Patrimônio líquido	3.734.361	3.693.297	1,1%
Dívida líquida/PL	30,0%	28,0%	2,0 p.p.
Dívida líquida ajustada	442.109	362.793	21,9%
Recebíveis das vendas de ativos	676.599	670.580	0,9%
Dívida líquida ajustada/PL	11,8%	9,8%	2,0 p.p.
Dívida líquida	1.118.708	1.033.373	8,3%
EBITDA LTM	414.492	296.649	39,7%
Dívida líquida/EBITDA	2,70x	3,48x	-0,8 p.p.
Dívida líquida ajustada	442.109	362.793	21,9%
EBITDA LTM	414.492	296.649	39,7%
Dívida líquida ajustada/EBITDA LTM	1,07x	1,22x	-0,2 p.p.

Dívida Líquida ajustada/ EBITDA LTM



Considerando a dívida líquida ajustada pela venda dos recebíveis, **a alavancagem da LOG saiu de 1,49x no trimestre anterior, para 1,07x** ao final do 3T24, resultado da gestão eficaz de capital e a estratégica monetização de ativos, que contribuíram para um fortalecimento do balanço e uma melhoria no perfil de crédito da LOG.

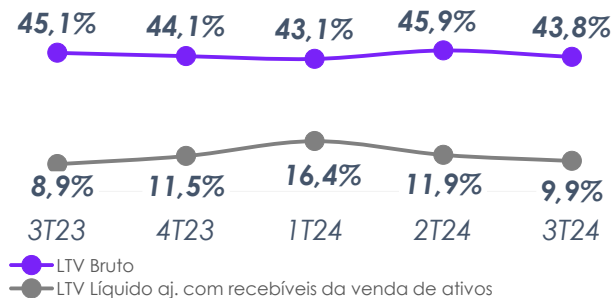
Em outubro a Companhia realizou a uma nova **Emissão de CRIs, totalizando R\$ 300 milhões, com a taxa de CDI+0,37% e prazo médio de 5,2 anos**. Neste mesmo período, a Companhia realizou o **pré-pagamento de dívidas mais onerosas**, com taxa média de CDI+1,9%, que teriam vencimento até 2028.

Comentário do Desempenho

Dívida Líquida Ajustada

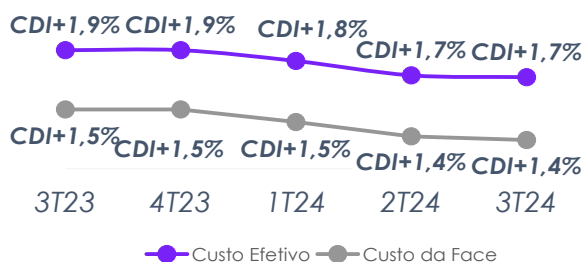


Loan To Value

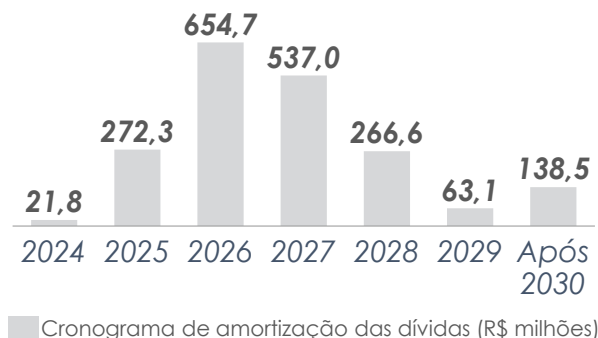


A **dívida líquida ajustada** pelos recebíveis das vendas de ativos, foi de **R\$ 442,1 milhões no 3T24** e **apresentou melhora de 16,8% em relação ao trimestre anterior que encerrou em R\$ 531,2 milhões no 2T24**.

Custo da Dívida



Cronograma de Amortização das Dívidas



O **custo efetivo das dívidas da Companhia** foi de **CDI+1,7%**, mantendo estabilidade em relação ao trimestre anterior, que **reflete o ótimo risco de crédito da Companhia perante as principais agências de rating e instituições financeiras do país**.

Considerando a emissão do CRI e pagamento das dívidas mais onerosas, ambos em outubro, **a taxa efetiva está em CDI+1,5%**. Esse movimento **reduzirá o montante das amortizações dos próximos anos e alongará o perfil da dívida**.

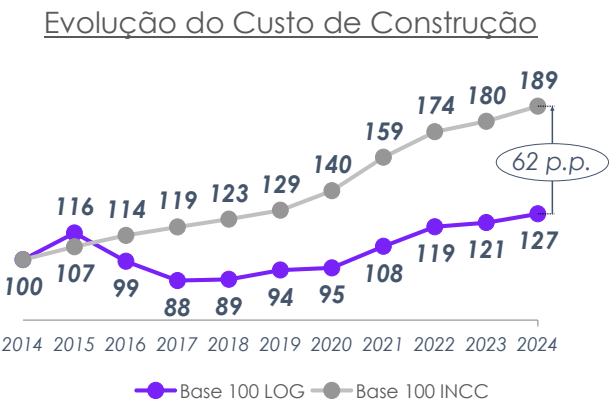
Comentário do Desempenho

INVESTIMENTOS

Menor custo nacional de construção

O Capex no 2T24 foi de R\$ 220,4 milhões, com crescimento de 88,4% em relação ao 3T23. A Companhia espera que o Capex total a partir do ano de 2024 fique **entre R\$ 800,0 a R\$ 900,0 milhões**.

O gráfico abaixo ilustra a evolução do custo de construção da LOG nos últimos 10 anos, **muito inferior ao INCC**.



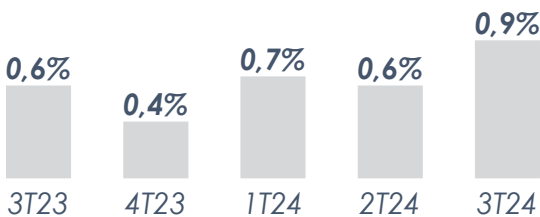
CONTAS A RECEBER

Baixo nível de inadimplência líquida acumulada de apenas 0,92%

Contas a Receber

em R\$ milhares	3T24	3T23	Var. %
Locação de galpões	56.477	42.286	33,6%
Venda de ativos	676.599	670.580	0,9%
Administração de condomínios	1.408	1.032	36,4%
Outros	11.665	15.926	-26,8%
Contas a Receber	746.149	729.824	2,2%

Inadimplência Líquida Acumulada



Comentário do Desempenho

● VALOR DOS ATIVOS

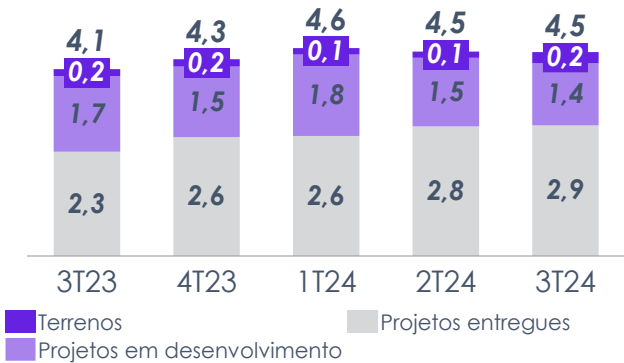
● Propriedades Para Investimento (PPI)

PPI por Categoria

em R\$ milhares	3T24	3T23	Var. %
Terrenos	246.757	154.642	59,6%
Projetos em desenvolvimento	1.359.087	1.655.370	-17,9%
Projetos entregues	2.858.095	2.281.107	25,3%
Custo	1.868.811	1.404.826	33,0%
Valor justo	989.284	876.281	12,9%
Propriedades para Investimento	4.463.939	4.091.119	9,1%

A variação em Propriedades para Investimento ocorre devido à entrega e venda de ativos realizadas em 2023. **A reciclagem de ativos financiará os próximos projetos a serem entregues no âmbito dos planos de expansão da Companhia.**

PPI por Categoria
(em R\$ milhões)



Comentário do Desempenho

● NAV

em R\$ milhares	3T24
PPI	4.463.939
Investidas	71.234
Ativos mantidos para venda	-
Valor de mercado ativos	4.535.173
Dívida líquida	(1.118.708)
Permutas + terrenos a pagar	(256.940)
Contas a receber (venda de ativos)	676.599
Caixa das Controladas %Log	9
NAV	3.836.133
Qtde. Ações ex-tesouraria (milhares) ¹	87.801
NAV / Ação	43,69
Valor Ação	22,60
Desconto Ação para NAV	47%

¹ Considerando informações contábeis de 30/09/2024, e recompras e cancelamento de ações até 31/10/2024 e excluindo Parque Industrial Betim.

O NAV por ação da Companhia possui **desconto de 47%¹** em relação ao valor negociado da LOGG3, **signalizando um forte potencial de elevação do preço** da ação nos próximos períodos.

● ESTRUTURA ACIONÁRIA

Desde julho de 2024, a Companhia anunciou cancelamentos de ações em tesouraria que somados atingiram **14.300.000 ações**, e passou a ter seu capital social representado por **87.859.154 ações ordinárias**, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Em outubro de 2024, a LOG anunciou um **novo Programa de Recompra de Ações** para permanência em tesouraria, cancelamento e/ou alienação, bem como para serem utilizadas nos Planos de Outorga de Opção de Compra de Ações. **O plano possui prazo máximo de 18 meses, com limite de recompra de 4.800.000 ações.**

Comentário do Desempenho

● ANEXO: DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

● Demonstração de Resultado

em R\$ milhares	3T24	3T23	Var. %
Receita líquida	56.584	48.112	17,6%
Custo de prestação de serviços	(1.253)	(939)	33,4%
Lucro bruto	55.331	47.173	17,3%
Despesas operacionais	78.603	24.873	216,0%
Despesas comerciais	(2.561)	(1.650)	55,2%
Despesas gerais e administrativas	(11.064)	(10.845)	2,0%
Outras despesas operacionais	(21.168)	(72.422)	-70,8%
Desenvolvimento de ativos	113.396	109.790	3,3%
Equivalência patrimonial	630	3.904	-83,9%
Lucro op. antes do resultado financeiro	134.564	75.950	77,2%
Resultado financeiro	(25.468)	(32.444)	-21,5%
Encargos financeiros	(48.297)	(65.432)	-26,2%
Receitas financeiras	22.829	32.988	-30,8%
Lucro antes do IR e CSLL	109.096	43.506	150,8%
Imposto de renda e contribuição social	(11.985)	5.088	-335,6%
Correntes	(7.724)	(10.260)	-24,7%
Diferidos	(4.261)	15.348	-127,8%
Lucro Líquido	97.111	48.594	99,8%
Lucro acionistas controladores	96.984	48.533	99,8%
Lucro acionistas não controladores	127	61	108,2%

Comentário do Desempenho

● Balanço Patrimonial

em R\$ milhares

Ativo	3T24	3T23	Var. %	Passivo	3T24	3T23	Var. %
Ativo Circulante				Passivo Circulante			
Caixa e equivalente de caixa	404.091	436.982	-7,5%	Fornecedores	56.464	28.495	98,2%
Títulos e valores mobiliários	200.419	143.928	39,2%	Empréstimos e debêntures	292.358	203.116	43,9%
Estoque	168.351	-	0,0%	Instrumentos financeiros derivativos	-	-	0,0%
Contas a receber	410.887	372.513	10,3%	Salários, encargos sociais e benefícios	17.759	15.512	14,5%
Impostos a recuperar	37.836	37.841	0,0%	Impostos e contribuições a recolher	39.027	31.013	25,8%
Instrumentos financeiros derivativos	-	10.838	-100,0%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	65.302	7.333	790,5%
Outros ativos circulantes	7.823	5.063	54,5%	Permutas	77.443	80.509	-3,8%
Total ativo circulante	1.229.407	1.007.165	22,1%	Adiantamento de clientes	251.354	422	59462,6%
Ativo não circulante mantido para venda				Dividendos a pagar	-	-	0,0%
	-	-	0,0%	Outros	45.641	33.451	36,4%
				Total passivo circulante	845.348	399.851	111,4%
Ativo Não Circulante				Passivo Não Circulante			
Títulos e valores mobiliários	230.830	231.398	-0,2%	Arrendamento	174.348	108.177	61,2%
Instrumentos financeiros derivativos	67.963	51.018	33,2%	Empréstimos e debêntures	1.661.690	1.642.565	1,2%
Contas a receber	335.262	357.311	-6,2%	Instrumentos financeiros derivativos	-	-	0,0%
Créditos com empresas ligadas	-	-	0,0%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	12.975	5.667	129,0%
Despesas antecipadas	12.792	8.950	42,9%	Permutas	101.220	61.765	63,9%
Impostos a recuperar	34.712	40.229	-13,7%	Impostos diferidos	142.246	139.918	1,7%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	111.902	86.609	29,2%	Provisão para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	1.021	2.909	-64,9%
Outros	18.377	18.095	1,6%	Outros	14.232	18.371	-22,5%
Investimento em controladas em conjunto	155.299	155.570	-0,2%	Total passivo não circulante	2.107.732	1.979.372	6,5%
Propriedades para investimento	4.463.939	4.091.119	9,1%	Patrimônio líquido			
Imobilizado	15.654	16.893	-7,3%	Patrimônio líquido acionistas da Controladora	3.715.336	3.691.424	0,6%
Intangível	11.304	8.163	38,5%	Participações dos acionistas não controladores	19.025	1.873	915,8%
Total ativo não circulante	5.458.034	5.065.355	7,8%	Total Patrimônio líquido	3.734.361	3.693.297	1,1%
TOTAL DO ATIVO	6.687.441	6.072.520	10,1%	TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	6.687.441	6.072.520	10,1%

Comentário do Desempenho

● Demonstração de Fluxo de Caixa

em R\$ milhares	3T24	3T23	Var. %
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro Líquido do período	97.111	48.594	99,8%
Reconciliação do lucro liq. com caixa líquido atividades op.	(57.609)	(733)	7759,3%
Redução (aumento) nos ativos operacionais	(2.737)	10.303	-126,6%
Aumento (redução) nos passivos operacionais	(10.293)	(30.961)	-66,8%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(7.630)	(8.454)	-9,7%
Caixa líquido gerado/utilizado pelas atividades operacionais	18.842	18.749	0,5%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aumento / aquisição de investimentos	(246)	(18)	1266,7%
Redução em títulos e valores mobiliários	351.801	257.637	36,5%
Aumento em títulos e valores mobiliários	(100.028)	(206.958)	-51,7%
Dividendos recebidos de investidas	-	1.500	-100,0%
Recebimento por venda de controladas/ terrenos	457.669	300.821	52,1%
Aquisição de propriedades para investimento	(218.270)	(115.171)	89,5%
Outros	(1.835)	(1.744)	5,2%
Caixa líquido gerado/utilizado nas atividades de investimento	489.091	236.067	107,2%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Cap. de empréstimos, financiamentos e debentures, líquido	14.628	-	0,0%
Amortização de empréstimos, financiamentos e debentures	(89.281)	(151.150)	-40,9%
Pagamento de juros	(82.976)	(102.974)	-19,4%
Pagamento de arrendamento	(314)	(170)	84,7%
Pagamento de dividendos	-	-	0,0%
(Pagamento) recebimento de derivativo	(15.660)	(25.787)	-39,3%
Alienação (aquisição) de ações em tesouraria	(154.638)	(2.052)	7436,0%
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	-	-	0,0%
Distribuições/aportes de acionistas não controladores	4.218	32	13081,3%
Caixa líquido gerado/utilizado nas atividades de financiamento	(324.023)	(282.101)	14,9%
Aumento/Redução de caixa e equivalentes de caixa	183.910	(27.285)	-774,0%
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do período	220.181	464.266	-52,6%
No fim do período	404.091	436.981	-7,5%

Comentário do Desempenho

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

André Vitória

Diretor Executivo de Finanças e
Relações com Investidores

Natália Vasconcelos

Gerente de
Relações com Investidores

Henrique Schuffner

Diretor de Finanças e
Relações com Investidores

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

Av. Pres. Juscelino
Kubitschek, 1400, 9º andar
Itaim, São Paulo - SP
CEP 04543-000

Notas Explicativas

LOG Commercial Properties e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais para o período findo em 30 de setembro de 2024.

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 setembro 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, Rio Grande do Norte, Rio Grande do Sul, Mato Grosso do Sul e Distrito Federal.

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 2023.

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 2023.

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 2024 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	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Caixa e equivalentes de caixa:				
Caixa	1.087	31	1.087	31
Bancos - conta movimento	717	1.492	244	924
Aplicações financeiras:				
Certificados de depósitos bancários (CDB)	676	6.890	-	-
Fundos de investimento não restrito	8.350	388.102	8.350	388.102
Operações compromissadas com lastro em debêntures	393.261	-	145.890	-
Total de caixa e equivalentes de caixa	404.091	396.515	155.571	389.057

	Consolidado		Individual	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Títulos e valores mobiliários:				
Fundos de investimento restrito [1]	431.249	357.073	406.197	316.019
Total de títulos e valores mobiliários	431.249	357.073	406.197	316.019

Circulante	200.419	127.721	175.899	87.438
Não circulante	230.830	229.352	230.298	228.581
	431.249	357.073	406.197	316.019

[1] 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.

As aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários incluem retornos médios equivalentes a 97,5% da taxa DI no Consolidado e 98,2% do DI no Individual no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 (89,3% da taxa DI no Consolidado e no Individual para o mesmo período de 2023).

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Operações compromissadas	981	3.013	329	1.491
Certificados de depósitos bancários (CDB)	43.196	1.645	42.586	814
Fundos de investimento	39.236	16.583	38.486	13.402
Debêntures	39.816	24.331	31.848	13.473
Letras financeiras privadas	40.915	27.028	34.886	16.113
Títulos públicos:				
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	22.421	14.040	18.723	6.949
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	230.809	229.352	230.276	228.582
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	7.213	11.760	2.420	5.821
Outros	6.662	29.321	6.643	29.374
Total	431.249	357.073	406.197	316.019

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 2023.

Notas Explicativas



4. Contas a receber

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Venda de participação societária / ativos	676.598	648.504	80.687	153.781
Locação	68.475	57.086	14.094	14.725
Administração de condomínio	1.408	1.260	1.408	1.260
Outros (*)	11.666	17.173	59.521	15.548
	758.147	724.023	155.710	185.314
Provisão para risco de crédito	(11.998)	(11.415)	(3.563)	(3.464)
Total	746.149	712.608	152.147	181.850
Circulante	410.887	349.756	128.831	108.812
Não circulante	335.262	362.852	23.316	73.038
	746.149	712.608	152.147	181.850

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

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

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Seattle I (*)	221.698	350.847	36.950	58.475
Seattle II (*)	61.804	98.051	-	-
Seattle III (*)	218.207	-	-	-
LGCP11 (*)	78.603	64.023	26.784	15.556
Roma (*)	79.333	-	-	-
Toronto	-	48.680	-	31.555
SPE LOG PIB Meli	-	38.708	-	-
Torino	-	27.196	-	27.196
SPE LOG SJC Sony (nota 18 [5])	11.975	12.700	11.975	12.700
Plaza Top Life	4.978	8.299	4.978	8.299
	676.598	648.504	80.687	153.781
Circulante	380.333	315.178	70.370	94.708
Não circulante	296.265	333.326	10.317	59.073
	676.598	648.504	80.687	153.781

(*) Atualizadas pelo IPCA.

Segue abaixo o escalonamento do vencimento das contas a receber:

	Consolidado		Individual	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
A vencer:				
Até 12 meses	410.503	347.712	128.846	106.449
Acima de 12 meses	335.262	362.852	23.316	73.038
	745.765	710.564	152.162	179.487
Vencido:				
Até 30 dias	141	2.458	12	2.934
De 31 a 90 dias	39	135	528	174
Acima de 90 dias	12.202	10.866	3.008	2.719
	12.382	13.459	3.548	5.827
Total	758.147	724.023	155.710	185.314

Notas Explicativas



Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro 2024 e de 2023, efetuada sobre os saldos a receber de clientes por locação:

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	(11.415)	(10.694)	(3.464)	(3.276)
Adições	(583)	(646)	(99)	(187)
Recebimentos/reversões	-	149	-	149
Saldo final	(11.998)	(11.191)	(3.563)	(3.314)

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
12 meses	247.927	234.413	50.366	48.011
12 a 24 meses	264.173	234.899	36.748	42.106
25 a 36 meses	232.478	211.176	24.883	33.093
37 a 48 meses	195.628	176.656	13.065	19.862
49 a 60 meses	165.345	137.303	6.744	12.568
Após 60 meses	322.191	413.609	12.031	31.550
Total	1.427.742	1.408.056	143.837	187.190

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 2023.

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			
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Controladas em conjunto:						
Loteamento Betim	50,00%	50,00%	147.119	144.745	73.560	72.373
LOG SJC Sony	64,97%	64,97%	109.641	109.636	71.234	71.231
Outros			833	2.231	263	372
Juros capitalizados (a)			-	-	10.242	10.242
Total das controladas em conjunto - Consolidado			257.593	256.612	155.299	154.218
Controladas:						
LOG I	100,00%	100,00%	141.374	147.289	141.374	147.289
LOG II	100,00%	100,00%	59.676	59.222	59.676	59.222
LOG Jundiaí	100,00%	100,00%	96.235	95.777	96.235	95.777
LOG Goiânia	100,00%	100,00%	121.711	144.785	121.711	144.785
LOG Hortolândia	100,00%	100,00%	142.148	139.458	142.148	139.458
LOG SJP	100,00%	100,00%	19.592	18.323	19.592	18.323
LOG Juiz de Fora	100,00%	100,00%	140.723	120.887	140.723	120.887
LOG Feira de Santana	100,00%	100,00%	40.890	40.839	40.890	40.839
LOG Fortaleza	100,00%	100,00%	150.753	150.928	150.753	150.927
LOG Via Expressa	100,00%	100,00%	139.527	176.019	139.527	176.019
LOG Viana	100,00%	100,00%	125.555	135.867	125.555	135.867
LOG Londrina	100,00%	100,00%	33.743	61.847	33.743	61.847
LOG Itatiaia	100,00%	100,00%	66.616	65.431	66.616	65.431
LOG Aracajú	100,00%	100,00%	29.565	30.421	29.565	30.421
LOG Extrema	97,48%	97,48%	621	1.713	605	1.670
LOG Uberaba	100,00%	100,00%	47.685	47.380	47.685	47.380
LOG Itaitinga I	100,00%	100,00%	114.726	113.941	114.726	113.940
LOG Recife	100,00%	100,00%	171.427	299.535	171.427	299.535
LOG Itapeva	100,00%	100,00%	122.223	122.121	122.223	122.121
LOG PIB Meli	100,00%	100,00%	4.791	36.454	4.791	36.454
LOG Salvador	100,00%	100,00%	210.965	283.506	210.965	283.506
LOG Maceió	100,00%	100,00%	116.323	107.315	116.323	107.315
LOG Sumaré	100,00%	100,00%	34	34	34	34
LOG SJRP	100,00%	100,00%	23.833	23.400	23.833	23.400
LOG Macaé	100,00%	100,00%	14.293	14.138	14.293	14.138
LOG RP	100,00%	100,00%	94.344	56.186	94.344	56.186
LOG Viana II	100,00%	100,00%	178.353	179.181	178.353	179.181
LOG Natal	100,00%	100,00%	104.468	57.278	104.468	57.278
LOG Contagem IV	100,00%	100,00%	139.149	106.020	139.149	106.020
LOG Campo Grande	100,00%	100,00%	132.172	45.249	132.172	45.249
LOG Brasília	100,00%	100,00%	172.985	148.169	172.985	148.169
LOG Cuiabá	100,00%	100,00%	50.000	18.467	50.000	18.467
LOG Joinville	100,00%	100,00%	38.594	1.349	38.594	1.349
LOG Itaitinga II	100,00%	100,00%	359.162	272.928	359.162	272.928
LOG Goiânia III	100,00%	100,00%	67.320	1.259	67.320	1.259
LOG Betim III	100,00%	100,00%	2	-	2	-
LOG Gravataí II	100,00%	100,00%	28.493	2	28.493	2
LOG São Bernardo do Campo	100,00%	100,00%	72.108	70.313	72.108	70.313
LOG Contagem V	100,00%	100,00%	435	48	435	48
LOG São José dos Pinhais II	100,00%	100,00%	59.906	24.078	59.906	24.078
LOG Recife II	100,00%	100,00%	170.571	46.246	170.571	46.246
LOG João Pessoa	100,00%	0,00%	37.814	-	37.814	-
LDI	100,00%	100,00%	1.358	1.333	1.358	1.333
LE Empreendimentos	85,52%	98,08%	131.272	116.260	112.259	114.028
Juros capitalizados (a)			-	-	2.788	-
Total das controladas			3.973.535	3.580.996	3.957.294	3.578.719
Total do Individual			4.231.128	3.837.608	4.112.593	3.732.937

(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 2023).

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	
			30/09/24	30/09/23	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<u>Controladas em conjunto:</u>										
Loteamento Betim	50,00%	50,00%	1.649	8.585	5.758	14.750	825	4.293	2.879	7.375
LOG SJC Sony	64,97%	64,97%	(26)	(21)	(71)	(58)	(17)	(14)	(46)	(38)
Outros			(1.069)	(927)	(655)	(2.074)	(178)	(154)	(109)	(346)
Juros capitalizados (a)			-	-	-	-	-	(221)	-	(522)
Total das controladas em conjunto - Consolidado			554	7.637	5.032	12.618	630	3.904	2.724	6.469
<u>Controladas:</u>										
LOG I	100,00%	100,00%	5.084	5.364	9.663	10.800	5.084	5.364	9.663	10.800
LOG II	100,00%	100,00%	879	828	2.508	2.395	879	828	2.508	2.395
LOG Jundiaí	100,00%	100,00%	1.771	1.126	3.472	3.239	1.771	1.126	3.472	3.239
LOG Goiânia	100,00%	100,00%	(4.360)	5.652	151	10.730	(4.360)	5.652	151	10.730
LOG Hortolândia	100,00%	100,00%	2.411	2.636	7.262	6.663	2.411	2.636	7.262	6.663
LOG SJP	100,00%	100,00%	264	(2.608)	1.269	(4.840)	264	(2.608)	1.269	(4.840)
LOG Juiz de Fora	100,00%	100,00%	2.493	1.312	6.176	5.324	2.493	1.312	6.176	5.324
LOG Feira de Santana	100,00%	100,00%	626	551	1.856	1.600	626	551	1.856	1.600
LOG Fortaleza	100,00%	100,00%	2.316	2.257	6.985	6.285	2.316	2.257	6.985	6.285
LOG Via Expressa	100,00%	100,00%	575	2.494	(15.635)	6.877	575	2.494	(15.635)	6.877
LOG Viana	100,00%	100,00%	(2.801)	2.844	997	7.425	(2.801)	2.844	997	7.425
LOG Londrina	100,00%	100,00%	306	(25.210)	282	(23.217)	306	(25.210)	282	(23.217)
LOG Itatiaia	100,00%	100,00%	955	978	2.775	2.586	955	978	2.775	2.586
LOG Aracajú	100,00%	100,00%	136	(14.741)	(856)	(12.489)	136	(14.741)	(856)	(12.489)
LOG Extrema	97,48%	97,48%	26	9	(1.092)	1.031	25	9	(1.064)	1.005
LOG Uberaba	100,00%	100,00%	750	677	2.244	1.910	750	677	2.244	1.910
LOG Itaitinga I	100,00%	100,00%	619	1.832	520	(34.219)	619	1.832	520	(34.219)
LOG Recife	100,00%	100,00%	1.037	2.869	533	(17.278)	1.037	2.869	533	(19.361)
LOG Itapeva	100,00%	100,00%	1.694	1.604	4.949	4.817	1.694	1.604	4.949	4.817
LOG PIB Meli	100,00%	100,00%	(83)	191	642	(5.123)	(83)	191	642	(5.123)
LOG Salvador	100,00%	100,00%	1.096	7.814	(17.194)	19.586	1.096	7.814	(17.194)	19.586
LOG Maceió	100,00%	100,00%	1.766	4.167	6.438	5.157	1.766	4.167	6.438	5.157
LOG Sumaré	100,00%	100,00%	-	1	-	1	-	1	-	1
LOG SJRP	100,00%	100,00%	(27)	(21)	(72)	(58)	(27)	(21)	(72)	(58)
LOG Macaé	100,00%	100,00%	(26)	(21)	(71)	(58)	(26)	(21)	(71)	(58)
LOG RP	100,00%	100,00%	6.805	934	6.759	2.973	6.805	934	6.759	2.973
LOG Viana II	100,00%	100,00%	2.163	2.224	6.308	14.061	2.163	2.224	6.308	14.061
LOG Natal	100,00%	100,00%	3.019	883	8.076	2.229	3.019	883	8.076	2.229
LOG Contagem IV	100,00%	100,00%	1.404	2.242	7.617	6.692	1.404	2.242	7.617	6.692
LOG Campo Grande	100,00%	100,00%	2.339	487	43.042	17.879	2.339	487	43.042	17.879
LOG Brasília	100,00%	100,00%	1.278	1.260	4.855	1.640	1.278	1.260	4.855	1.640
LOG Cuiabá	100,00%	100,00%	1.095	17.333	1.458	17.295	1.095	17.333	1.458	17.295
LOG Joinville	100,00%	100,00%	66	(21)	35.724	(57)	66	(21)	35.724	(57)
LOG Itaitinga II	100,00%	100,00%	6.140	4.122	13.135	11.875	6.140	4.122	13.135	11.875
LOG Goiânia III	100,00%	100,00%	(1.211)	(1)	61.507	(2)	(1.211)	(1)	61.507	(2)
LOG Betim III	100,00%	100,00%	-	(1)	(2)	(2)	-	(1)	(2)	(2)
LOG Gravataí II	100,00%	100,00%	28.017	(1)	28.015	(2)	28.017	(1)	28.015	(2)
LOG São Bernardo do Campo	100,00%	100,00%	56	(2.754)	1.665	57.424	56	(2.754)	1.665	57.424
LOG Contagem V	100,00%	100,00%	(1)	(1)	(2)	(2)	(1)	(1)	(2)	(2)
LOG São José dos Pinhais II	100,00%	100,00%	1.000	21.918	1.574	21.918	1.000	21.918	1.574	21.918
LOG Recife II	100,00%	100,00%	64.845	44.858	66.413	44.858	64.845	44.858	66.413	44.858
LOG João Pessoa	100,00%	0,00%	119	-	32.750	-	119	-	32.750	-
LOG Teresina	0,00%	0,00%	-	61	-	-	-	-	-	(61)
LDI	100,00%	100,00%	24	36	24	64	24	36	24	64
LE Empreendimentos	85,52%	98,08%	879	18	2.702	37.780	752	18	2.385	37.055
Juros capitalizados (a)			-	-	-	-	(15.278)	(21.671)	(50.386)	(65.523)
Total das controladas			135.544	96.202	345.422	235.767	120.138	74.470	294.747	167.349
Total do individual			136.098	103.839	350.454	248.385	120.768	78.374	297.471	173.818

(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 2023).

Notas Explicativas



b) Controladas em conjunto:

As principais informações financeiras são como seguem:

	Loteamento Betim		LOG SJC Sony	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Caixa e equivalentes de caixa e TVM	231	4.524	3	3
Contas a receber	8.044	4.801	-	-
Estoque	42.023	39.901	-	-
Outros ativos circulantes	17	24	-	-
Total do circulante	50.315	49.250	3	3
Contas a receber	9.729	7.056	-	-
Estoque	95.328	95.596	-	-
Propriedades para investimento (PPI)	-	-	113.600	113.601
Outros ativos não circulantes	2	-	-	-
Total do não circulante	105.059	102.652	113.600	113.601
Total do ativo	155.374	151.902	113.603	113.604
Passivo circulante	7.938	6.908	9	14
Passivo não circulante	317	249	3.953	3.954
Patrimônio líquido	147.119	144.745	109.641	109.636
Passivo e patrimônio líquido	155.374	151.902	113.603	113.604

	Loteamento Betim		LOG SJC Sony	
	nove meses de		nove meses de	
	2024	2023	2024	2023
Receita operacional	11.142	23.116	-	-
Custo das merc. vendidas / serviços prestados	(4.942)	(7.661)	-	-
Outras despesas operacionais	(171)	(36)	(70)	(57)
Resultado financeiro	44	88	(1)	(1)
Imposto de renda e contribuição social	(315)	(757)	-	-
Resultado	5.758	14.750	(71)	(58)

Notas Explicativas



c) As movimentações dos saldos de investimentos em controladas e controladas em conjunto para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 e de 2023 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 2024:							
Controladas em conjunto:							
Loteamento Betim	03/18	72.373	558	2.879	(2.250)	-	73.560
LOG SJC Sony	-	71.231	49	(46)	-	-	71.234
Outros	-	372	-	(109)	-	-	263
Juros capitalizados (a)	-	10.242	-	-	-	-	10.242
Total das controladas em conjunto - Consolidado		154.218	607	2.724	(2.250)	-	155.299
Controladas:							
LOG I	02/09	147.289	2.414	9.663	(17.992)	-	141.374
LOG II	03/11	59.222	1.123	2.508	(3.177)	-	59.676
LOG Jundiaí	04/11	95.777	1.130	3.472	(4.144)	-	96.235
LOG Goiânia	04/12	144.785	3.461	151	(26.686)	-	121.711
LOG Hortolândia	09/12	139.458	2.081	7.262	(6.653)	-	142.148
LOG SJP	04/13	18.323	-	1.269	-	-	19.592
LOG Juiz de Fora	06/13	120.887	17.550	6.176	(3.890)	-	140.723
LOG Feira de Santana	06/13	40.839	497	1.856	(2.302)	-	40.890
LOG Fortaleza	08/13	150.927	2.476	6.985	(9.635)	-	150.753
LOG Via Expressa	11/13	176.019	967	(15.635)	(21.824)	-	139.527
LOG Viana	04/14	135.867	(2.569)	997	(8.740)	-	125.555
LOG Londrina	06/14	61.847	14	282	(28.400)	-	33.743
LOG Itatiaia	07/14	65.431	1.406	2.775	(2.996)	-	66.616
LOG Aracaju	10/18	30.421	-	(856)	-	-	29.565
LOG Extrema	10/19	1.670	(1)	(1.064)	-	-	605
LOG Uberaba	09/20	47.380	821	2.244	(2.760)	-	47.685
LOG Itaitinga I	09/21	113.940	266	520	-	-	114.726
LOG Recife	05/22	299.535	(128.641)	533	-	-	171.427
LOG Itapeva	08/22	122.121	1.135	4.949	(5.982)	-	122.223
LOG PIB Meli	08/22	36.454	(32.305)	642	-	-	4.791
LOG Salvador	06/23	283.506	21.397	(17.194)	(76.744)	-	210.965
LOG Maceió	06/23	107.315	10.113	6.438	(7.543)	-	116.323
LOG Sumaré	-	34	-	-	-	-	34
LOG SJRP	-	23.400	520	(72)	(15)	-	23.833
LOG Macaé	-	14.138	226	(71)	-	-	14.293
LOG RP	-	56.186	34.719	6.759	(3.320)	-	94.344
LOG Viana II	04/23	179.181	5.055	6.308	(12.191)	-	178.353
LOG Natal	02/24	57.278	39.283	8.076	(169)	-	104.468
LOG Contagem IV	06/24	106.020	25.659	7.617	(147)	-	139.149
LOG Campo Grande	09/24	45.249	44.125	43.042	(244)	-	132.172
LOG Brasília	12/23	148.169	23.042	4.855	(3.081)	-	172.985
LOG Cuiabá	-	18.467	30.558	1.458	(483)	-	50.000
LOG Joinville	-	1.349	1.524	35.724	(3)	-	38.594
LOG Itaitinga II	07/23	272.928	75.628	13.135	(2.529)	-	359.162
LOG Goiânia III	-	1.259	4.628	61.507	(74)	-	67.320
LOG Betim III	-	-	4	(2)	-	-	2
LOG Gravataí II	-	2	476	28.015	-	-	28.493
LOG São Bernardo do Campo	-	70.313	59.758	1.665	(59.628)	-	72.108
LOG Contagem V	-	48	389	(2)	-	-	435
LOG São José dos Pinhais II	-	24.078	34.254	1.574	-	-	59.906
LOG Recife II	-	46.246	57.912	66.413	-	-	170.571
LOG João Pessoa	-	-	5.064	32.750	-	-	37.814
LDI	-	1.333	1	24	-	-	1.358
LE Empreendimentos	03/24	114.028	(4.154)	2.385	-	-	112.259
Juros capitalizados (a)	-	-	-	(50.386)	-	53.174	2.788
Total das controladas		3.578.719	342.006	294.747	(311.352)	53.174	3.957.294
Total do Individual		3.732.937	342.613	297.471	(313.602)	53.174	4.112.593
Nove meses findo em 30 de setembro de 2023:							
Total do Consolidado		148.084	2.517	6.469	(1.500)	-	155.570
Total do Individual		3.335.020	410.872	173.818	(206.384)	55.168	3.768.494

(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 2023).

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 2023.

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	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Galpões industriais	4.463.939	4.306.018	1.051.982	962.567
Strip malls	-	2.100	-	2.100
Total	4.463.939	4.308.118	1.051.982	964.667

A movimentação do saldo de propriedades para investimento para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 e de 2023 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	4.308.118	4.878.721	964.667	1.285.418
Adições	686.620	341.283	157.971	7.697
Direito de uso de terreno, líquido [1]	48.411	(1.436)	-	-
Juros capitalizados (nota 8 (d))	50.386	65.523	-	-
Venda de ativos [3]	(510.100)	(1.159.870)	(2.106)	(156.069)
Transferência para estoques	(165.563)	-	-	-
Transferência para ativos não circulantes mantidos para venda	(251.878)	(165.000)	(39.782)	(106.620)
Baixa por cisão em controlada	-	(92.022)	-	-
Transferência de PPIs para SPE	-	-	(33.821)	(81.538)
Variação do valor justo [2]	297.945	223.920	5.053	1.102
Saldo final	4.463.939	4.091.119	1.051.982	949.990

[1] Direito de uso de terrenos, que estão sendo amortizados pelo método linear e remensurado anualmente, vide nota 13.

[2] Refere-se à avaliação a valor justo de LOG João Pessoa, LOG Joinville, LOG Goiânia III, LOG Campo Grande, LOG Gravataí II, LOG Recife II e LOG RP devido ao início de obras e avaliação anual à valor justo de LOG I, LOG Rio Campo Grande, LOG Gaiolli e LOG Viana.

[3] Baixa por venda de ativos conforme divulgado no quadro "Venda de ativos" desta nota.

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	
	2024	2023	2024	2023
Variação do valor justo de PPI	297.945	223.920	5.053	1.102
PIS/COFINS diferido	(532)	2.062	-	-
Variação do valor justo de PPI no resultado	297.413	225.982	5.053	1.102

Os valores justos das propriedades para investimento foram apurados em 30 de setembro de 2024, conforme abaixo:

- Projetos concluídos: foram mantidas as premissas de fluxo de caixa descontados descritas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023, 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 2023, acrescidos dos custos incorridos nos nove primeiros meses de 2024, 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 2023, acrescidos dos custos de construção incorridos nos nove primeiros meses de 2024.
- Aquisições de novas áreas: foram avaliadas pelo custo de aquisição acrescido dos custos de construção incorridos nos nove primeiros meses de 2024, quando aplicável.

Venda de ativos

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, foram alienados ativos, conforme demonstrado abaixo:

	Efeito total da transação						
	Plaza Tapajós	Seattle III		LGCP11		Roma	Total
		LOG Via Expressa	LOG Salvador	LOG Gaiolli	LOG Viana	LOG Goiânia	
Receita de venda de ativos e outras receitas relacionadas	1.950	176.403	341.489	39.562	76.755	135.017	771.176
Baixa de PPI	(2.106)	(181.366)	(326.628)	(39.782)	(76.963)	(135.133)	(761.978)
PIS e COFINS	(180)	(6.439)	(12.464)	(3.659)	(2.802)	(4.928)	(30.472)
Demais custos [1]	(13)	(10.440)	(27.563)	(2.815)	(2.304)	(2.743)	(45.878)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(349)	(21.842)	(25.166)	(6.694)	(5.314)	(7.787)	(67.152)
Imposto de renda e contribuição social	(467)	(2.282)	(6.953)	-	(1.197)	(1.863)	(12.762)
PIS e COFINS (valor justo)	-	3.735	4.225	-	1.383	2.720	12.063
Resultado líquido da venda	(816)	(20.389)	(27.894)	(6.694)	(5.128)	(6.930)	(67.851)

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

Ativos não circulantes mantidos para venda

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	-	-	-	-
Transferência de propriedades para investimento	251.878	165.000	39.782	106.620
Venda de ativos	(251.878)	(165.000)	(39.782)	(106.620)
Saldo final	-	-	-	-

No terceiro trimestre de 2024, o Grupo transferiu ativo da LOG Gaiolli, LOG Viana e LOG Goiânia para a rubrica “ativos não circulantes mantidos para a venda”, concluindo a venda destes ativos no mesmo período.

Estoques

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	-	-	-	-
Transferência de propriedades para investimento	165.563	-	-	-
Juros capitalizados (nota 8 (d))	2.788	-	-	-
Saldo final	168.351	-	-	-

Em 26 de agosto de 2024, a LOG São Bernardo do Campo celebrou um Memorando de Entendimentos de caráter não vinculante (“MoU”) para a venda da totalidade da sua participação neste ativo. O preço da transação é de R\$ 250.000, e foi recebido à vista no seu fechamento e está registrado na rubrica “adiantamentos de clientes”. O ativo foi transferido de Propriedade para Investimento para Estoques, uma vez que ainda se encontra em fase de construção.

Em 30 de setembro de 2024, do total de propriedades para investimento, R\$708.047 foram dados em garantia de empréstimos, financiamentos e debêntures firmados pela Companhia e suas controladas (R\$930.358 em 31 de dezembro de 2023).

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 2023.

Notas Explicativas



7. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023 é como segue:

Consolidado	Saldo inicial	Adição	Saldo final
Nove meses findo em 30 de setembro de 2024:			
Custo:			
Direito de uso [1]	11.297	235	11.532
Outros [2]	9.520	89	9.609
Total Custo	20.817	324	21.141
Depreciação acumulada:			
Direito de uso [1]	2.345	700	3.045
Outros [2]	1.918	524	2.442
Total da depreciação acumulada	4.263	1.224	5.487
Total do imobilizado líquido	16.554	(900)	15.654
Nove meses findo em 30 de setembro de 2023:			
Total do imobilizado líquido	15.416	1.477	16.893

[1] Contratos de aluguel de escritórios da Companhia.

[2] Essencialmente benfeitorias em imóveis de terceiros.

Individual	Saldo inicial	Adição	Saldo final
Nove meses findo em 30 de setembro de 2024:			
Custo:			
Direito de uso [1]	11.297	235	11.532
Outros [2]	9.253	88	9.341
Total Custo	20.550	323	20.873
Depreciação acumulada:			
Direito de uso [1]	2.346	700	3.046
Outros [2]	1.712	514	2.226
Total da depreciação acumulada	4.058	1.214	5.272
Total do imobilizado líquido	16.492	(891)	15.601
Nove meses findo em 30 de setembro de 2023:			
Total do imobilizado líquido	15.408	1.461	16.869

[1] Contratos de aluguel de escritórios da Companhia.

[2] Essencialmente benfeitorias em imóveis de terceiros.

Notas Explicativas



8. Empréstimos, financiamentos e debêntures

a) Posição

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures, Consolidado e Individual em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 é como segue:

Modalidade	30/09/24			31/12/23
	Circulante	Não circulante	Total	Total
Debênture 15ª emissão (CRI)	7.040	22.750	29.790	35.068
Debênture 16ª emissão (CRI)	9.107	-	9.107	28.182
Debênture 17ª emissão	-	-	-	79.382
Debênture 18ª emissão	83.814	83.333	167.147	259.334
Debênture 19ª emissão (CRI) (*)	135.369	373.320	508.689	512.552
Debêntures 20ª emissão - 1ª série (CRI)	44.141	86.900	131.041	135.261
Debêntures 20ª emissão - 2ª série (CRI) (*)	555	181.652	182.207	186.646
Debêntures 21ª emissão	10.595	400.000	410.595	426.345
Debêntures 22ª emissão (CRI)	469	250.000	250.469	250.631
Debêntures 23ª emissão	5.739	100.000	105.739	-
(-) Custo de captação	(6.422)	(10.745)	(17.167)	(21.359)
Total de debêntures e CRI	290.407	1.487.210	1.777.617	1.892.042
Financiamento à construção	609	-	609	5.783
Nota comercial	1.218	100.000	101.218	-
(-) Custo de captação	(158)	(439)	(597)	(88)
Total financiamentos	1.669	99.561	101.230	5.695
Total Individual	292.076	1.586.771	1.878.847	1.897.737
Controladas:				
Financiamento à construção	682	76.805	77.487	-
(-) Custo de captação	(400)	(1.886)	(2.286)	-
Total financiamentos - Controladas	282	74.919	75.201	-
Total Consolidado	292.358	1.661.690	1.954.048	1.897.737

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

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

Modalidade	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de encargos	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 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 - 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 + 1,61%
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%
Debênture - 23ª emissão	100.000	03/24	Anual	Semestral	08/26 a 08/30	DI + 0,95%	DI + 1,12%
Financiamento à construção	-	12/12	Mensal	Mensal	12/13 a 10/24	DI + 1,65%	DI + 1,92%
Nota Comercial	100.000	03/24	Anual	Semestral	08/26 a 08/30	DI + 0,95%	DI + 1,11%
Financiamento à construção	-	06/24	Mensal	Mensal	10/25 a 04/34	Poupança + 3,93%	Poupança + 4,57%

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 2024 são como segue:

Modalidade	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
Debênture - 23ª emissão	100.000	03/24	Anual	Semestral	08/26 e 08/30	DI + 0,95%	100.000
Nota Comercial	100.000	03/24	Anual	Semestral	08/26 e 08/30	DI + 0,95%	100.000
Total - Individual							200.000
Financiamento a construção		06/24	Mensal	Mensal	10/25 a 04/34	Poupança + 3,93%	75.620
Total - Controladas							75.620
Total - Consolidado							275.620

(*) Não são considerados os custos de captação.

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

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	1.897.737	1.774.084	1.897.737	1.757.023
Captações	275.620	250.000	200.000	250.000
Encargos financeiros provisionados	170.431	183.241	168.564	182.332
Ajuste ao valor justo	(23.797)	16.762	(23.797)	15.722
Custo de captação de recursos	(3.833)	(7.989)	(1.418)	(7.989)
Amortização do custo de captação de recursos	5.230	5.435	5.101	5.150
Pagamento de principal	(188.599)	(172.920)	(188.599)	(154.593)
Pagamento de encargos financeiros	(178.741)	(202.932)	(178.741)	(201.964)
Saldo final	1.954.048	1.845.681	1.878.847	1.845.681

b) Garantias

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de setembro de 2024 são como segue:

	Consolidado				
	Financiamento à construção	Debêntures	CRI	Nota Comercial	Total
Real / direitos creditórios	78.096	105.739	289.366	101.218	574.419
Sem garantia	-	577.742	821.937	-	1.399.679
Total (*)	78.096	683.481	1.111.303	101.218	1.974.098

(*) 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	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Período após a data do balanço:				
12 meses	299.338	247.285	298.656	247.285
13 a 24 meses	660.059	228.814	651.111	228.814
25 a 36 meses	540.255	568.232	531.307	568.232
37 a 48 meses	268.142	546.244	259.194	546.244
Após 48 meses	206.304	328.609	156.343	328.609
Total	1.974.098	1.919.184	1.896.611	1.919.184

Notas Explicativas

d) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros são capitalizados conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado			
	2024		2023	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
<u>Encargos financeiros provenientes de:</u>				
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(59.161)	(175.661)	(61.575)	(188.676)
Instrumentos financeiros derivativos (nota 19 (a))	(2.230)	484	(11.075)	(11.676)
Total dos encargos financeiros	(61.391)	(175.177)	(72.650)	(200.352)
<u>Juros capitalizados em:</u>				
Propriedade para investimento	15.278	50.386	21.671	65.523
Estoques	2.788	2.788	-	-
Encargos financeiros registrados no resultado (nota 17)	(43.325)	(122.003)	(50.979)	(134.829)

	Individual			
	2024		2023	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
<u>Encargos financeiros provenientes de:</u>				
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(57.263)	(173.665)	(61.445)	(187.482)
Instrumentos financeiros derivativos (nota 19 (a))	(2.230)	484	(11.075)	(11.676)
Total dos encargos financeiros	(59.493)	(173.181)	(72.520)	(199.158)
<u>Juros capitalizados em:</u>				
Investimento (nota 5)	18.066	53.174	21.671	65.523
Encargos financeiros registrados no resultado (nota 17)	(41.427)	(120.007)	(50.849)	(133.635)

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures representou uma taxa média de encargos de 12,7% a.a. no Consolidado (15,6% a.a. no mesmo período de 2023).

e) Obrigações contratuais

A 18ª, 19ª, 20ª, 21ª, 22ª e 23ª emissões públicas de debêntures e nota comercial contemplam a manutenção de índices financeiros, apurados e revisados pelo Agente Fiduciário trimestralmente e anualmente, conforme segue:

Descrição	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 2024, a Companhia se encontrava em conformidade com as cláusulas restritivas dos seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

As demais informações referentes empréstimos, financiamentos e debêntures não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 8 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

Notas Explicativas



9. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
IPCA	55.963	12.585	49.370	-
DI	14.535	-	14.535	-
Não remunerados	10.500	-	-	-
Ajuste a valor presente	(2.721)	-	(2.721)	-
Total	78.277	12.585	61.184	-
Circulante	65.302	9.689	48.209	-
Não circulante	12.975	2.896	12.975	-
Total	78.277	12.585	61.184	-

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
<u>Período após a data do balanço:</u>				
12 meses	65.302	9.689	48.209	-
13 a 24 meses	12.975	2.896	12.975	-
Total	78.277	12.585	61.184	-

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 e externos. Os compromissos serão liquidados pela entrega dos galpões industriais concluídos e a segregação entre o circulante e não circulante é efetuada considerando a previsão de conclusão da construção dos galpões relacionados.

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
<u>Período após a data do balanço:</u>				
12 meses	77.443	100.567	18.336	4.924
13 a 24 meses	69.260	17.874	39.381	6.776
36 meses	31.960	24.589	7.803	-
Após 36 meses	-	11.135	-	-
Total	178.663	154.165	65.520	11.700
Circulante	77.443	100.567	18.336	4.924
Não circulante	101.220	53.598	47.184	6.776
	178.663	154.165	65.520	11.700

Notas Explicativas



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			
	2024		2023	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	109.096	279.905	43.506	132.464
Alíquota vigente - imposto de renda e contribuição social	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(37.093)	(95.168)	(14.792)	(45.038)
Efeito do IRPJ e da CSLL sobre as diferenças permanentes:				
Resultado de equivalência patrimonial bruto de juros capitalizados baixados	214	926	1.403	2.377
Crédito tributário não constituído	(11.448)	(35.415)	(7.368)	(22.278)
Depreciação de propriedades para investimento	(231)	(367)	1.838	5.917
Diferença da base de cálculo para empresas tributadas no lucro presumido	37.939	91.592	24.857	47.480
Outros	(1.366)	2.826	(850)	759
Crédito (débito) do IRPJ e da CSLL no resultado	(11.985)	(35.606)	5.088	(10.783)

	Individual			
	2024		2023	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	98.640	246.136	31.547	80.031
Alíquota vigente - imposto de renda e contribuição social	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(33.538)	(83.686)	(10.726)	(27.211)
Efeito do IRPJ e da CSLL sobre as diferenças permanentes:				
Resultado de equivalência patrimonial bruto de juros capitalizados baixados	46.256	118.271	34.090	81.553
Crédito tributário não constituído	(11.448)	(35.415)	(7.368)	(22.278)
Depreciação de propriedades para investimento	-	-	1.838	5.917
Outros	(2.926)	(1.292)	(848)	757
Crédito (débito) do IRPJ e da CSLL no resultado	(1.656)	(2.122)	16.986	38.738

Em 30 de setembro, há crédito tributário referente a prejuízo fiscal, base negativa e diferenças temporárias não constituído no valor de R\$35.415 (R\$0 em 31 de dezembro de 2023).

- (b) Saldos dos impostos diferidos

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
<u>Ativo não circulante:</u>				
Imposto de renda e contribuição social	111.902	114.024	111.902	114.024
<u>Passivo:</u>				
Imposto de renda e contribuição social	(67.801)	(64.155)	-	-
PIS/COFINS	(87.557)	(93.557)	(6.597)	(10.592)
	(155.358)	(157.712)	(6.597)	(10.592)
Circulante	(13.112)	(13.194)	(1.111)	(3.597)
Não circulante	(142.246)	(144.518)	(5.486)	(6.995)
Total	(155.358)	(157.712)	(6.597)	(10.592)

Notas Explicativas



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

	Consolidado		Individual	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
<u>Efeito tributário sobre:</u>				
<u>Ativo diferido:</u>				
Prejuízo fiscal e base negativa	182.934	174.861	181.970	174.790
Juros capitalizados baixados (*)	98.123	114.560	98.123	114.560
Diferenças temporárias	(26.637)	(26.999)	(29.416)	(30.280)
	254.420	262.422	250.677	259.070
Passivos diferidos reclassificados	(142.518)	(148.398)	(138.775)	(145.046)
Ativo diferido	111.902	114.024	111.902	114.024
<u>Passivo diferido:</u>				
Mais valia do valor justo sobre propriedades para investimento	(184.824)	(192.616)	(138.775)	(145.046)
Aluguéis a receber e outros	(3.581)	(2.207)	-	-
Venda de PPI	(21.914)	(17.730)	-	-
	(210.319)	(212.553)	(138.775)	(145.046)
Passivos diferidos reclassificados	142.518	148.398	138.775	145.046
Imposto diferido passivo	(67.801)	(64.155)	-	-

(*) Conforme nota 2.2 (e) das demonstrações financeiras de 2023, 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 2024, o saldo passivo de PIS/COFINS diferido refere-se a efeito tributário sobre: (i) mais valia do valor justo sobre propriedades para investimento; e (ii) aluguéis a receber para o saldo remanescente.

A movimentação do IRPJ e CSLL ativo e passivo diferidos para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023 é como segue:

	Consolidado				Individual			
	nove meses de				nove meses de			
	2024		2023		2024		2023	
	Ativo	Passivo	Líquido	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido	Líquido
Saldo inicial	262.422	(212.553)	49.869	(5.345)	259.070	(145.046)	114.024	47.871
Efeito no IRPJ e CSLL diferidos por:								
Cisão em controlada	-	-	-	748	-	-	-	-
Resultado do período	(8.002)	2.234	(5.768)	28.636	(8.393)	6.271	(2.122)	38.738
Saldo final	254.420	(210.319)	44.101	24.039	250.677	(138.775)	111.902	86.609

Notas Explicativas



12. Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis

A movimentação para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	1.325	2.345	285	144
Adições e atualização	479	1.172	52	137
Pagamento	(473)	(452)	(24)	(66)
Reversão	(310)	(156)	(44)	(89)
Saldo final	1.021	2.909	269	126

Os processos classificados com probabilidade de perda possível pelos consultores jurídicos montam em R\$6.990 no Consolidado e R\$1.243 no Individual em 30 de setembro de 2024 (R\$4.741 no Consolidado e R\$4.126 no Individual em 31 de dezembro de 2023).

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 2023.

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, LE Empreendimentos (fase 1 e 4) e LOG Goiânia III.

A movimentação do passivo de arrendamento para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	118.719	101.715	9.653	8.437
Adições (*)	50.327	-	-	-
Remensuração	235	1.884	235	1.884
Despesas de juros	7.535	6.250	469	484
Pagamento de principal	(817)	(493)	(549)	(493)
Pagamento de juros	(869)	(484)	(469)	(484)
Saldo final	175.130	108.872	9.339	9.828
Circulante	782	695	782	753
Não circulante	174.348	108.177	8.557	9.075
	175.130	108.872	9.339	9.828

(*) Valor referente ao direito de uso de terrenos do ativo LOG Goiânia III.

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
Consolidado:					
Passivos de arrendamento	9.269	12.480	13.611	618.544	653.904
Total	9.269	12.480	13.611	618.544	653.904
Individual:					
Passivos de arrendamento	1.372	1.372	1.372	8.629	12.745
Total	1.372	1.372	1.372	8.629	12.745

Notas Explicativas

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 2024, estes arrendamentos representam R\$166 no Consolidado e Individual (R\$61 no Consolidado e R\$59 no Individual mesmo período de 2023).

14. Patrimônio líquido

(a) Capital social

	Consolidado e Individual	
	30/09/24	31/12/23
Capital social subscrito	2.753.976	2.753.976
Quantidades de ações ordinárias, sem valor nominal (em milhares)	92.659	102.159

O capital social autorizado da Companhia em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 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.

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, foi aprovado pelo Conselho de Administração, o cancelamento de 9.500 (nove milhões e quinhentas mil) ações ordinárias de emissão da Companhia, que estavam mantidas em tesouraria, sem alteração do valor do capital social.

(b) Ações em tesouraria

Em 17 de julho de 2024, foi aprovado pelo Conselho de Administração, o Programa de Recompra de Ações da Companhia com validade de 18 meses a partir de 17 de julho de 2024, na quantidade máxima de 5,0 milhões de ações ordinárias, respeitados os limites legais, para manutenção em tesouraria, cancelamento, recolocação no mercado, ou destinação aos Planos de Opção de compra de Ações.

Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, foram adquiridas 9.894 mil ações no valor de R\$228.138 mil através do Programa de Recompra de Ações da Companhia, conforme demonstrado abaixo:

Espécie	Quantidade (mil)				Custo em reais (por ação) das ações adquiridas			Valor de mercado (*)
	Saldo inicial	Adquiridas	Alienadas / canceladas	Saldo final	Média ponderada	Máximo	Mínimo	
Nove meses de 2024:								
Ações ordinárias	1.719	9.894	(9.500)	2.113	23,04	24,25	21,13	47.754
Nove meses de 2023:								
Ações ordinárias	2.252	226	(47)	2.431	20,49	23,71	15,01	49.495

(*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 30 de setembro de 2024 e de 2023.

(c) Dividendo aos acionistas

Os dividendos mínimos obrigatórios e adicionais propostos de 2023, no valor de R\$70.000, foram aprovados em Reunião do Conselho de Administração (RCA) no dia 06 de fevereiro de 2024 e pagos em 21 de fevereiro de 2024.

Os dividendos mínimos obrigatórios 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.

Notas Explicativas

(d) Plano de opções de ações

Em 09 de setembro de 2024, foi aprovado pelo Conselho de Administração, a emissão do programa 13 do plano de opções de ações, outorgando para diretores e gestores, até 555 mil opções com *vesting period* de até 5 anos e prazo final de exercício em dezembro de 2031. O valor justo das opções é de R\$9,24 cada, totalizando por estimativa de cancelamento, custo de remuneração de R\$4.611 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	Preço de exercício ajustado	Participantes	Prazo inicial de exercício	Prazo final de exercício (*)
4	11/14	31.835	1,03%	Até 5 anos	R\$ 30,04	R\$ 19,34	Diretores e gestores	12/14	12/24
5	12/15	27.710	0,90%	Até 5 anos	R\$ 30,04	R\$ 19,41	Diretores e gestores	12/15	12/25
7	09/19	226.251	7,32%	Até 5 anos	R\$ 23,42	R\$ 14,25	Diretores e gestores	12/19	12/26
8	06/20	653.216	21,12%	Até 5 e 10 anos	R\$ 21,62	R\$ 12,66	Diretores e gestores	12/20	12/27 e 12/32
10	12/21	338.074	10,93%	Até 5 anos	R\$ 24,17	R\$ 15,16	Diretores e gestores	12/21	12/28
11	07/22	401.761	12,99%	Até 5 anos	R\$ 18,99	R\$ 17,64	Diretores e gestores	12/22	12/29
12	09/23	527.430	17,06%	Até 5 anos	R\$ 16,85	R\$ 16,47	Diretores e gestores	12/23	12/30
13	09/24	554.703	17,94%	Até 5 anos	R\$ 21,02	R\$ 21,02	Diretores e gestores	12/24	12/31

(*) Após o último *vesting* de cada plano, o beneficiário tem três anos adicionais para exercício. Os programas 4 e 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 2024 e de 2023 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação nove meses de 2024 (opções mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
4	2	21	-	-	-	21
5	2	21	-	-	-	21
7	2	5	-	-	-	5
8	12	507	-	(4)	-	503
10	16	236	-	(3)	-	233
11	13	359	-	(6)	-	353
12	17	501	-	(6)	-	495
13	24	-	555	-	-	555
		1.650	555	(19)	-	2.186
Preço de exercício médio ponderado das opções		15,43	21,02	16,04	-	16,85
Nove meses 2023 (opções mil)		1.869	523	(9)	-	2.383
Preço de exercício médio ponderado das opções		22,01	16,85	20,50	-	20,88

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)
4	21	-	-	-
5	21	-	-	-
7	172	-	-	-
8	128	695	1.858	5,3
10	101	339	483	1,3
11	80	483	1.097	2,3
12	52	777	2.127	3,3
13	-	223	4.388	4,3
Nove meses de 2024	575	2.517	9.953	3,9
Nove meses de 2023	567	2.145	9.034	4,5

Em 30 de setembro de 2024, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 2.186 mil ações, o que representaria uma diluição de 2,30% em relação ao total de ações da Companhia de 92.659 mil (1,59% em 31 de dezembro de 2023).

Em 30 de setembro de 2024 as opções outorgadas correspondem a 96,85% do total aprovado no plano (86,79% em 31 de dezembro de 2023).

Notas Explicativas



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	
	2024	2023
Saldo inicial	2.276	79.185
Aportes (distribuições) líquidos a acionistas não controladores	7.820	(496)
Transação de capital	8.644	(79.728)
Participação nos lucros do período	285	2.912
Saldo final	19.025	1.873

(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			
	2024		2023	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Lucro básico por ação:				
Lucro do período	96.984	244.014	48.533	118.769
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	92.715	97.414	99.769	99.850
Lucro por ação básico - em R\$	1,04604	2,50492	0,48645	1,18947
Lucro diluído por ação:				
Lucro do período	96.984	244.014	48.533	118.769
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	92.715	97.414	99.769	99.850
Efeito diluidor das opções de ações (milhares)	592	526	129	49
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	93.307	97.940	99.898	99.899
Lucro por ação diluído - em R\$	1,03941	2,49146	0,48583	1,18889

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 2023.

15. Receitas líquidas

	Consolidado			
	2024		2023	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Receita de aluguéis	55.932	161.519	48.325	172.543
Receita de serviços de administração de condomínios	3.546	10.709	2.422	7.959
Receita de outros serviços	519	1.322	247	2.458
Tributos sobre receitas	(3.413)	(9.724)	(2.882)	(10.412)
Receita líquida	56.584	163.826	48.112	172.548

	Individual			
	2024		2023	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Receita de aluguéis	16.086	47.955	16.400	55.932
Receita de serviços de administração de condomínios	3.546	10.709	2.422	7.959
Receita de outros serviços	519	1.322	247	457
Tributos sobre receitas	(1.868)	(5.741)	(1.866)	(6.220)
Receita líquida	18.283	54.245	17.203	58.128

Notas Explicativas



No período de nove meses findos em 30 de setembro de 2024, a Companhia não possuía cliente cuja receita líquida representava individualmente 10% ou mais do total (um cliente cuja receita líquida totalizava R\$18.804 representando 11,49% no mesmo período de 2023).

16. Custos e despesas por natureza

	Consolidado			
	2024		2023	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Custos dos serviços prestados - administração de condomínios	(1.253)	(4.001)	(939)	(2.690)
Receitas (despesas) operacionais:				
Salários, encargos e benefícios	(4.258)	(14.771)	(4.566)	(13.825)
Consultorias e serviços	(2.419)	(7.181)	(1.631)	(7.170)
Despesas gerais	(958)	(3.494)	(1.603)	(4.925)
Honorários da administração	(2.343)	(7.017)	(2.241)	(5.860)
Despesa de vacância	(648)	(2.134)	(376)	(1.688)
Opções de ações	(987)	(2.517)	(830)	(2.145)
Publicidade	(421)	(709)	(275)	(776)
Depreciação e amortização	(1.591)	(4.067)	(973)	(2.798)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Venda de ativos (*)	(19.795)	(67.152)	(72.902)	(159.287)
Outros	(1.373)	(3.969)	480	(5.023)
	(34.793)	(113.011)	(84.917)	(203.497)
Classificadas como:				
Despesas comerciais	(2.561)	(7.676)	(1.650)	(6.929)
Despesas gerais e administrativas	(8.721)	(27.197)	(8.604)	(26.398)
Honorários da administração	(2.343)	(7.017)	(2.241)	(5.860)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(21.168)	(71.121)	(72.422)	(164.310)
	(34.793)	(113.011)	(84.917)	(203.497)

(*) Vide nota 6.

	Individual			
	2024		2023	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Custos dos serviços prestados - administração de condomínios	(1.253)	(4.001)	(939)	(2.690)
Despesas operacionais:				
Salários, encargos e benefícios	(4.211)	(14.611)	(4.433)	(13.543)
Consultorias e serviços	(1.339)	(4.002)	(1.077)	(4.378)
Despesas gerais	(844)	(3.359)	(1.494)	(4.650)
Honorários da administração	(2.343)	(7.017)	(2.241)	(5.860)
Despesa de vacância	(128)	(406)	(55)	(423)
Opções de ações	(987)	(2.517)	(830)	(2.145)
Publicidade	(419)	(707)	(275)	(776)
Depreciação e amortização	(789)	(2.145)	(493)	(1.359)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas				
Venda de ativos (*)	(6.694)	(7.043)	(21.079)	(48.780)
Outros	(752)	(1.014)	788	(83)
	(18.506)	(42.821)	(31.189)	(81.997)
Classificadas como:				
Despesas comerciais	(1.664)	(4.742)	(1.320)	(4.588)
Despesas gerais e administrativas	(7.053)	(23.005)	(7.337)	(22.686)
Honorários da administração	(2.343)	(7.017)	(2.241)	(5.860)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(7.446)	(8.057)	(20.291)	(48.863)
	(18.506)	(42.821)	(31.189)	(81.997)

(*) Vide nota 6.

Notas Explicativas



17. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado			
	2024		2023	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 8 (d))	(43.325)	(122.003)	(50.979)	(134.829)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos (inclui efeito hedge)	-	(1.311)	(10.384)	12.007
Outras despesas financeiras [1]	(4.972)	(26.076)	(4.069)	(12.219)
	(48.297)	(149.390)	(65.432)	(135.041)
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	16.718	55.655	25.777	55.986
Ajuste a valor presente	4.722	23.047	-	-
Receitas de juros de contratos de mútuo	261	1.231	426	946
Outras receitas financeiras [2]	1.128	2.411	6.785	11.761
	22.829	82.344	32.988	68.693
Resultado financeiro	(25.468)	(67.046)	(32.444)	(66.348)

[1] Inclui despesas com antecipação de recebíveis e juros de passivo de arrendamento.

[2] Inclui efeito tributário sobre receita financeira.

	Individual			
	2024		2023	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 8 (d))	(41.427)	(120.007)	(50.849)	(133.635)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	-	(1.311)	(10.246)	13.048
Outras despesas financeiras [1]	(725)	(3.834)	(1.212)	(2.710)
	(42.152)	(125.152)	(62.307)	(123.297)
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	15.359	50.410	23.164	49.884
Ajuste a valor presente	(457)	6.283	-	-
Receitas de juros de contratos de mútuo	688	3.362	426	1.000
Outras receitas financeiras [2]	857	1.286	1.502	4.083
	16.447	61.341	25.092	54.967
Resultado financeiro	(25.705)	(63.811)	(37.215)	(68.330)

[1] Inclui juros de passivo de arrendamento.

[2] 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	
		30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
<u>Aplicações financeiras e TVM</u>									
Outras partes relacionadas:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	307.357	275.919	-	-	273.641	275.819	-	-
Banco Bradesco S.A.	[2]	676	170.708	-	-	-	170.708	-	-
<u>Créditos com empresas ligadas</u>									
Investidas									
SPEs	[3]	-	-	-	-	3.581	-	-	-
<u>Cientes por aluguéis</u>									
Outras partes relacionadas:									
Patrus Transportes Urgentes Ltda.	[4]	515	615	-	-	29	28	-	-
<u>Contas a receber por venda de participação societária</u>									
Outras partes relacionadas:									
MRV MRL Camp Nou Incorporações e Participações Ltda.	[5]	11.975	12.700	-	-	11.975	12.700	-	-
<u>Fornecedor de serviços</u>									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[6]	-	-	83	81	-	-	83	81
<u>Débitos com empresas ligadas</u>									
Investidas									
SPEs	[10]	-	-	-	-	-	-	345.841	136.205

Notas Explicativas



		Consolidado							
		Receita				Despesa			
		3º trimestre de		nove meses de		3º trimestre de		nove meses de	
		2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Receitas financeiras									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	8.071	4.569	22.974	22.124	-	-	-	-
Banco Bradesco S.A.	[2]	1.363	5.301	6.606	6.397	-	-	-	-
Contas a receber por venda de participação societária									
Outras partes relacionadas:									
MRV MRL Camp Nou Incorporações e Participações Ltda.	[5]	16	98	537	507	-	-	-	-
Receita de aluguéis									
Clientes por aluguéis									
Outras partes relacionadas:									
Patrus Transportes Urgentes Ltda.	[4]	1.744	1.944	6.276	5.573	-	-	-	-
Despesas gerais e administrativas									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[6]	-	-	-	-	263	260	781	770
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[7]	-	-	-	-	1.288	1.030	3.507	2.979
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Outras partes relacionadas:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[8]	16	37	96	188	-	-	-	-
Despesas financeiras									
Outras partes relacionadas:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[9]	-	-	-	-	-	-	-	2.174

		Individual							
		Receita				Despesa			
		3º trimestre de		nove meses de		3º trimestre de		nove meses de	
		2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Receitas financeiras									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	8.071	4.237	22.974	19.730	-	-	-	-
Banco Bradesco S.A.	[2]	1.316	5.176	6.227	6.056	-	-	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPEs	[3]	427	-	2.373	51	-	-	-	-
Contas a receber por venda de participação societária									
Outras partes relacionadas:									
MRV MRL Camp Nou Incorporações e Participações Ltda.	[5]	16	98	537	507	-	-	-	-
Receita de aluguéis									
Clientes por aluguéis									
Outras partes relacionadas:									
Patrus Transportes Urgentes Ltda.	[4]	86	83	255	247	-	-	-	-
Despesas gerais e administrativas									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[6]	-	-	-	-	263	260	781	770
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[7]	-	-	-	-	1.288	1.030	3.507	2.979
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Outras partes relacionadas:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[8]	16	37	96	188	-	-	-	-

- [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 findo em 30 de setembro de 2024, as aplicações apresentam rendimento de 95,8% da taxa DI no Consolidado e Individual (76,4% no mesmo período de 2023).
- [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 2024, as aplicações apresentam rendimento de 108,8% da taxa DI no Consolidado e Individual (104,2% no mesmo período de 2023).
- [3] Refere-se a empréstimo concedido pela Companhia em maio de 2024, para a sua controlada LE Empreendimentos e Participações S.A., atualizado pela taxa DI + 3,00% a.a. O resultado em 30 de setembro de 2023 refere-se a um 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., 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. pelo valor total de R\$35.000. 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 estão sendo pagos em 48 parcelas mensais de R\$532 cada, sendo a primeira paga após aprovação da alteração do zoneamento de parte da área de industrial para residencial pela prefeitura, evento ocorrido no quarto trimestre de 2019. Em dezembro de 2023 foi assinado aditivo repactuando o pagamento para nove parcelas de R\$250 de julho a dezembro de 2024 e oito parcelas de R\$1.012 de janeiro de 2025 a agosto de 2025.

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 2024 estabelece pagamento total mensal (bruto de tributos) de R\$83 (R\$81 em 31 de dezembro de 2023). 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\$361 em 30 de setembro de 2024 (R\$339 em 31 de dezembro de 2023). 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 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 2024, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações encontra-se apresentado na rubrica de fornecedores e monta em R\$753 (R\$3.369 em 31 de dezembro de 2023).

[9] Refere-se ao desconto financeiro gerado pela antecipação de título recebível efetuada no 1º trimestre de 2023.

[10] Valores recebidos das SPEs LOG Viana, LOG Itaitinga I, LOG Recife, LOG Aracajú, LOG Via Expressa, LOG SJC e LOG Salvador 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.

	Consolidado e Individual			
	2024		2023	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração	2.343	7.017	2.241	5.860
Participação nos lucros e resultados	819	2.458	620	1.956
Benefícios assistenciais	102	287	1	95
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada (plano de contribuição definida)	42	125	41	99
Remuneração baseada em ações:				
Plano de opção de ações	750	1.950	636	1.651
	4.056	11.837	3.539	9.661

Em 19 de abril de 2024, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária, a remuneração anual global da Administração no valor de R\$16.894.

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

Notas Explicativas



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 2024.

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 nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	Efeito no resultado		30/09/24
							Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Valor justo do derivativo
Swap [1]	09/21	IPCA + 5,52% / DI + 1,23%	09/28	450.000	537.354	452.417	(3.627)	(28.665)	56.272
Swap [2]	04/22	IPCA + 6,30% / DI + 1,47%	03/29	169.650	191.055	170.427	(8.118)	(8.937)	11.691
Swap [3]	01/23	LOGG3 (*) / DI + 1,84%	05/24 a 08/24	46.312	-	-	15.365	-	-
							3.620	(37.602)	67.963

[1] O valor justo inclui efeito de pagamento líquido de R\$88.564.

[2] O valor justo inclui efeito de pagamento líquido de R\$28.746.

[3] Em junho de 2024, a Companhia liquidou antecipadamente este swap com ganho líquido de R\$15.365

Consolidado e Individual	
Ativo circulante	-
Ativo não circulante	67.963
Total do ativo	67.963

Efeito no resultado - Consolidado			
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
3º trimestre de 2024			
Efeito no resultado			
Swaps com hedge de valor justo	(2.230)	(1.561)	(3.791)
Swaps sem hedge	-	-	-
Efeito no resultado	(2.230)	(1.561)	(3.791)
Efeito redutor do hedge	-	1.561	1.561
Efeito Líquido no resultado	(2.230)	-	(2.230)
Nove meses de 2024			
Efeito no resultado			
Swaps com hedge de valor justo	484	(23.797)	(23.313)
Swaps sem hedge	-	(1.311)	(1.311)
Efeito no resultado	484	(25.108)	(24.624)
Efeito redutor do hedge	-	23.797	23.797
Efeito Líquido no resultado	484	(1.311)	(827)

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	Efeito no resultado		31/12/23
							Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Valor justo do derivativo
Swap (*)	11/18	10,5% / 108,95% DI	08/28	16.198	-	-	(329)	-	-
Swap	09/21	IPCA + 5,52% / DI + 1,23%	09/28	450.000	525.679	467.104	(4.013)	(13.127)	45.448
Swap	04/22	IPCA + 6,30% / DI + 1,47%	03/29	169.650	187.178	176.026	(8.216)	(678)	10.474
Swap	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	69.396	52.236	-	16.676	16.676
							(50.694)	2.871	72.598

(*) Em julho de 2023, a Companhia quitou antecipadamente este swap pelo montante de R\$329.

Consolidado e Individual	
Ativo circulante	16.676
Ativo não circulante	55.922
Total do Ativo	72.598

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

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

<i>Hedge</i> de valor justo	Contratação	Vencimento	Valores nacionais	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado	Valor justo	Efeito no resultado
					30/09/24	nove meses de 2024	31/12/23	nove meses de 2023
Financiamento à construção	11/18	08/28	-	10%	-	-	-	(1.039)
CRI - 19ª emissão de debêntures	09/21	09/28	450.000	IPCA + 5,52%	(508.689)	15.538	(512.552)	(11.625)
CRI - 20ª emissão de debêntures - 2ª série	04/22	03/29	169.650	IPCA + 6,30%	(182.207)	8.259	(186.646)	(4.098)
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Itens protegidos)			619.650		(690.896)	23.797	(699.198)	(16.762)
Pontas ativas								
Operação de swap	11/18	08/28	-	10%	-	-	-	1.039
Operação de <i>swap</i>	09/21	09/28	450.000	IPCA + 5,52%	508.689	(15.538)	512.552	11.536
Operação de <i>swap</i>	04/22	03/29	169.650	IPCA + 6,30%	182.118	(8.259)	186.500	4.098
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de <i>hedge</i>)			619.650		690.807	(23.797)	699.052	16.673
Pontas passivas								
108,95% DI			-		-	-	-	259
DI + 1,23%					(452.417)	-	(467.104)	-
DI + 1,47%					(170.427)	-	(176.026)	-
					(622.844)	-	(643.130)	259
Posição líquida swap					67.963	(23.797)	55.922	16.932
Posição líquida total					(622.933)	-	(643.276)	170

Notas Explicativas

(b) Categoria de instrumentos financeiros

Consolidado	Nota	30/09/24		31/12/23	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:					
Custo amortizado		747.953	747.953	714.131	714.131
Caixa e bancos		1.804	1.804	1.523	1.523
Contas a receber	4	746.149	746.149	712.608	712.608
Valor justo por meio do resultado (obrigatoriamente mensurado) (*)		901.499	901.499	824.663	824.663
Fundo de investimento restrito	3	431.249	431.249	357.073	357.073
Fundo de investimento não restrito	3	8.350	8.350	388.102	388.102
Certificados de depósitos bancários (CDB)	3	676	676	6.890	6.890
Operações compromissadas com lastro em debêntures	3	393.261	393.261	-	-
Instrumentos financeiros derivativos	19 (a)	67.963	67.963	72.598	72.598
Passivos financeiros:					
Custo amortizado		1.619.002	1.618.356	1.422.147	1.422.121
Empréstimos, financiamentos e debêntures		1.263.152	1.262.506	1.198.539	1.198.513
Contas a pagar por aquisição de terrenos	9	78.277	78.277	12.585	12.585
Fornecedores		56.464	56.464	58.418	58.418
Arrendamento	13	175.130	175.130	118.719	118.719
Outros passivos		45.979	45.979	33.886	33.886
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge) (*)		690.896	690.896	699.198	699.198
Empréstimos, financiamentos e debêntures	19 (a)	690.896	690.896	699.198	699.198

(*) 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 2024 e 31 de dezembro de 2023.

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 2024, em conformidade com o descrito na nota 19, letra (c), às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023:

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 30/09/24	Taxa anual estimada para o ano de 2024 (*)	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado
Cenário provável:							
DI/Selic	595.514	(1.886.212)	(1.290.698)	11,00%	11,00%	(i)	0,00%
IPCA	1.522.079	(746.859)	775.220	4,53%	4,43%	(ii)	-0,10%
Poupança	-	(77.487)	(77.487)	6,44%	6,89%	(ii)	0,45%
							(1.124)
Cenário I:							
DI/Selic	595.514	(1.886.212)	(1.290.698)	11,00%	13,75%		2,75%
IPCA	1.522.079	(746.859)	775.220	4,53%	3,32%		-1,21%
Poupança	-	(77.487)	(77.487)	6,44%	8,61%		2,17%
							(46.555)
Cenário II:							
DI/Selic	595.514	(1.886.212)	(1.290.698)	11,00%	16,50%		5,50%
IPCA	1.522.079	(746.859)	775.220	4,53%	2,21%		-2,32%
Poupança	-	(77.487)	(77.487)	6,44%	10,34%		3,90%
							(91.995)

(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 nove meses do ano de 2024.

Notas Explicativas

(d) Gestão do risco de capital

Em 30 de setembro de 2024 e dezembro de 2023, os índices de endividamento eram conforme demonstrados a seguir:

	Consolidado		Individual	
	30/09/24	31/12/23	30/09/24	31/12/23
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.954.048	1.897.737	1.878.847	1.897.737
Caixa e equivalentes de caixa e TVM	(835.340)	(753.588)	(561.768)	(705.076)
Dívida líquida	1.118.708	1.144.149	1.317.079	1.192.661
Patrimônio líquido (PL)	3.734.361	3.732.221	3.715.336	3.729.945
Dívida líquida / PL	30,0%	30,7%	35,4%	32,0%

O Grupo não está sujeito a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais descritas na nota 8 (e) e nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

(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 2024 até o vencimento contratual, são como seguem:

	Em até 12 mês	De 13 a 24 meses	De 25 a 36 meses	Acima de 37 meses	Total
<u>Consolidado:</u>					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	537.504	856.870	660.988	646.469	2.701.831
Taxas pré-fixadas	9.269	12.480	13.611	618.544	653.904
Passivos não remunerados	98.711	14.232	-	-	112.943
Total	645.484	883.582	674.599	1.265.013	3.468.678
<u>Individual:</u>					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	528.796	839.599	644.732	564.772	2.577.899
Taxas pré-fixadas	1.372	1.372	1.372	8.629	12.745
Passivos não remunerados	410.751	2.168	-	-	412.919
Total	940.919	843.139	646.104	573.401	3.003.563

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:

- 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 2023.
- Aplicações financeiras: para mitigar o risco *default*, o Grupo mantém suas aplicações em instituições financeiras com rating acima de 'A'.

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 2023.

Notas Explicativas



20. Garantias

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

21. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023, 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	
	2024	2023	2024	2023
Capitalização de juros (nota 8(d))	53.174	65.523	53.174	65.523
Direito de uso (remensuração do CPC 06 (R2)) (nota 13)	235	1.884	235	1.884
Direito de uso (adições) (nota 13)	50.327	-	-	-

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 2024, 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.	1.027.669
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.	55.067
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.	120.000
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.	756

23. Eventos subsequentes

Em 03 de outubro de 2024, a Companhia divulgou ao mercado que submeteu para análise e aprovação do Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE) potencial transação de venda dos ativos LOG Fortaleza III e LOG Viana II, com base em um Memorando de Entendimentos de caráter não vinculante. O preço acordado para a transação é de R\$484.167 que será liquidada em dois pagamentos sendo: (i) a primeira parcela, representando 55,5% do total, no fechamento da transação, (ii) a segunda parcela, representando 44,5% do total, após 24 meses, corrigida pelo IPCA.

Notas Explicativas



Em 21 de outubro de 2024 a Companhia divulgou o cancelamento de 4.800 mil ações ordinárias, mantidas até a data em tesouraria, sem redução no Capital Social, que dessa forma passou a ser dividido em 87.859 mil ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal. Ainda na mesma data, anunciou o encerramento do Programa de Recompra de Ações da Companhia, aprovado em reunião do Conselho de Administração em 17 de julho de 2024, por meio do qual foram adquiridas 4.845 mil ações ordinárias todas nominativas e sem valor nominal.

Na mesma oportunidade foi aprovado pelo Conselho de Administração o Programa de Recompra de Ações da Companhia com validade de 18 meses a partir da aprovação, na quantidade máxima de 4,8 milhões de ações ordinárias, respeitados os limites legais, para manutenção em tesouraria, cancelamento, recolocação no mercado, ou destinação aos Planos de Opção de compra de Ações.

Em 28 de outubro de 2024, foi concluída a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"). A Oferta é composta por trezentos mil CRIs com lastro na 24ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em três séries, para colocação privada de emissão da Companhia, no valor de R\$300 milhões, que possui as seguintes condições:

Série	Prazo final	Taxa contratual (a.a.)	Pagamento de juros	Pagamento de principal
1	5 anos	13,02%	Semestral	Parcela única
2	5 anos	DI + 0,30%	Semestral	Parcela única
3	7 anos	IPCA + 7,15%	Semestral	Anuais (2030 e 2031)

A Companhia contratou operações de *swap*, para a primeira e terceira série, com o objetivo de vincular os juros da operação, originalmente pré-fixada e atrelada ao IPCA mais *spread* fixo, respectivamente, ao DI.

Em 29 de outubro de 2024, a Companhia quitou antecipadamente a 15ª e a 18ª emissão de debêntures, no valor de R\$29.233 e R\$168.842, respectivamente, que apresentavam vencimentos entre novembro de 2024 a dezembro de 2028, sujeitos a taxas contratuais de DI + 1,35% e DI + 2,00%, respectivamente.

24. Aprovação das informações financeiras

Estas informações trimestrais foram analisadas pelo Conselho Fiscal e autorizadas para emissão pela Diretoria em 30 de outubro de 2024.

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 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024 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, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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 2024, 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), 30 de outubro de 2024.

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, 30 de outubro de 2024

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 2024.

(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 2024.

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, 30 de outubro de 2024

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 2024.

(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 2024.

Sérgio Fischer Teixeira de Souza
Diretor Presidente

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