



Informações Trimestrais ITR

LOG Contagem III | MG

3T23

LOG Betim | MG

LOG Commercial Properties e Participações S.A.

Informações Trimestrais

30 de setembro de 2023

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as informações trimestrais.....	1
---	---

Informações trimestrais revisadas

Balancos patrimoniais	3
Demonstração dos resultados	4
Demonstração dos resultados abrangentes.....	5
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	6
Demonstração dos fluxos de caixa	7
Demonstração dos valores adicionados.....	8

Notas explicativas às informações trimestrais

1. Contexto operacional	9
2. Apresentação das informações trimestrais, principais políticas contábeis e novos pronunciamentos.....	9
3. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	10
4. Contas a receber	11
5. Investimento em controladas e controladas em conjunto.....	13
6. Propriedades para investimento	17
7. Imobilizado	19
8. Empréstimos, financiamentos e debêntures.....	20
9. Contas a pagar por aquisição de terrenos.....	23
10. Permutas	23
11. Imposto de renda e contribuição social	24
12. Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis.....	26
13. Arrendamentos	26
14. Patrimônio líquido	27
15. Receitas líquidas.....	30
16. Custos e despesas por natureza	31
17. Despesas e receitas financeiras	32
18. Partes relacionadas.....	32
19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos.....	35
20. Garantias.....	39
21. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa	40
22. Seguros	40
23. Aprovação das informações trimestrais.....	40

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

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

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com a NBC TG 21 e com a norma internacional IAS 34 *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

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

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

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



Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	436.982	297.733	417.362	295.841
Títulos e valores mobiliários	3	143.928	206.592	105.240	190.271
Contas a receber	4	372.513	112.887	134.986	54.455
Impostos a recuperar		37.841	25.810	27.710	23.681
Despesas antecipadas		2.916	3.046	2.018	1.188
Instrumentos financeiros derivativos	19 (a)	10.838	-	10.838	-
Outros ativos		2.147	2.229	982	1.031
Total do ativo circulante		1.007.165	648.297	699.136	566.467
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	3	231.398	226.773	226.332	222.783
Instrumentos financeiros derivativos	19 (a)	51.018	1.270	51.018	1.270
Contas a receber	4	357.311	107.316	72.426	55.710
Créditos com empresas ligadas	18	-	-	-	5.361
Despesas antecipadas		8.950	13.258	1.253	1.507
Impostos a recuperar		40.229	43.464	33.675	41.883
Imposto de renda e contribuição social diferidos	11 (b)	86.609	47.871	86.609	47.871
Outros ativos		18.095	14.458	32.557	17.610
Total do ativo realizável a longo prazo		793.610	454.410	503.870	393.995
Investimento em controladas e controladas em conjunto	5	155.570	148.084	3.768.494	3.335.020
Propriedades para investimento	6	4.091.119	4.878.721	949.990	1.285.418
Imobilizado	7	16.893	15.416	16.869	15.408
Intangível		8.163	5.678	8.163	5.678
Total do ativo não circulante		5.065.355	5.502.309	5.247.386	5.035.519
Total do ativo		6.072.520	6.150.606	5.946.522	5.601.986
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		28.495	43.365	8.299	6.830
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	203.116	181.379	203.116	177.770
Contas a pagar por aquisição de terrenos	9	7.333	8.813	-	-
Adiantamentos de clientes		422	5.787	55	-
Instrumentos financeiros derivativos	19 (a)	-	39.135	-	39.135
Salários, encargos sociais e benefícios		15.512	13.714	10.662	10.721
Impostos e contribuições a recolher		31.013	19.222	14.906	11.611
Permutas	10	80.509	61.994	-	1.686
Impostos diferidos	11 (b)	13.273	5.806	3.597	416
Arrendamento	13	695	614	753	556
Dividendos a pagar	14 (c)	-	91.692	-	91.692
Débitos com empresas ligadas	18	-	-	350.650	-
Outros passivos		19.483	8.208	1.113	633
Total do passivo circulante		399.851	479.729	593.151	341.050
Passivo não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	1.642.565	1.592.705	1.642.565	1.579.253
Instrumentos financeiros derivativos	19 (a)	-	6.906	-	6.906
Permutas	10	61.765	134.712	-	66.853
Impostos diferidos	11 (b)	139.918	109.116	7.099	832
Contas a pagar por aquisição de terrenos	9	5.667	13.000	-	13.000
Adiantamentos de clientes		-	42.841	-	-
Provisão para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	12	2.909	2.345	126	144
Arrendamento	13	108.177	101.101	9.075	7.881
Outros passivos		18.371	4.313	3.082	1.414
Total do passivo não circulante		1.979.372	2.007.039	1.661.947	1.676.283
Total do passivo		2.379.223	2.486.768	2.255.098	2.017.333
Patrimônio líquido					
Capital social		2.735.382	2.735.382	2.735.382	2.735.382
Ações em tesouraria		(55.109)	(51.552)	(55.109)	(51.552)
Reservas de capital		12.115	9.970	12.115	9.970
Reservas de lucro		880.267	890.853	880.267	890.853
Lucros acumulados		118.769	-	118.769	-
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia		3.691.424	3.584.653	3.691.424	3.584.653
Participações dos acionistas não controladores	14 (e)	1.873	79.185	-	-
Total do patrimônio líquido		3.693.297	3.663.838	3.691.424	3.584.653
Total do passivo e do patrimônio líquido		6.072.520	6.150.606	5.946.522	5.601.986

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS PERÍODOS DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E DE 2022

Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

	Nota explicativa	Consolidado				Individual			
		2023		2022		2023		2022	
		3º trimestre	nov. meses	3º trimestre	nov. meses	3º trimestre	nov. meses	3º trimestre	nov. meses
Receita líquida de aluguel e de serviços prestados	15	48.112	172.548	59.181	154.281	17.203	58.128	18.802	54.919
Custo dos serviços prestados - administração de condomínios	16	(939)	(2.690)	(849)	(2.226)	(939)	(2.690)	(849)	(2.226)
Lucro bruto		47.173	169.858	58.332	152.055	16.264	55.438	17.953	52.693
Receitas (despesas) operacionais									
Despesas comerciais	16	(1.650)	(6.929)	(2.888)	(9.051)	(1.320)	(4.588)	(1.904)	(6.215)
Despesas gerais e administrativas	16	(8.604)	(26.398)	(7.940)	(22.275)	(7.337)	(22.686)	(7.449)	(20.977)
Honorários da administração	16	(2.241)	(5.860)	(1.753)	(5.098)	(2.241)	(5.860)	(1.753)	(5.098)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	6	109.790	225.982	77.634	279.563	5.313	1.102	649	(15.447)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	16	(72.422)	(164.310)	(1.361)	(3.797)	(20.291)	(48.863)	(1.114)	(3.144)
Resultado de equivalência patrimonial	5	3.904	6.469	7.794	12.477	78.374	173.818	107.204	361.247
Lucro operacional antes do resultado financeiro		75.950	198.812	129.818	403.874	68.762	148.361	113.586	363.059
Resultado financeiro									
Despesas financeiras	17	(65.432)	(135.041)	(35.551)	(109.791)	(62.307)	(123.297)	(34.074)	(107.511)
Receitas financeiras	17	32.988	68.693	20.221	63.906	25.092	54.967	19.477	59.233
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		43.506	132.464	114.488	357.989	31.547	80.031	98.989	314.781
Imposto de renda e contribuição social									
Corrente		(10.260)	(39.419)	(9.803)	(16.856)	-	-	-	-
Diferido	11	15.348	28.636	7.065	14.800	16.986	38.738	11.589	27.035
	11	5.088	(10.783)	(2.738)	(2.056)	16.986	38.738	11.589	27.035
Lucro do período		48.594	121.681	111.750	355.933	48.533	118.769	110.578	341.816
Lucro atribuível a:									
Acionistas controladores		48.533	118.769	110.578	341.816				
Acionistas não controladores	14 (e)	61	2.912	1.172	14.117				
		48.594	121.681	111.750	355.933				
Lucro por ação (em R\$):									
Básico	14 (f)	0,48645	1,18947	1,10060	3,38982	0,48645	1,18947	1,10060	3,38982
Diluído	14 (f)	0,48583	1,18889	1,09929	3,38371	0,48583	1,18889	1,09929	3,38371

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS PERÍODOS DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E DE 2022

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Consolidado				Individual			
	2023		2022		2023		2022	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Lucro do período	48.594	121.681	111.750	355.933	48.533	118.769	110.578	341.816
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de resultados abrangentes do período	48.594	121.681	111.750	355.933	48.533	118.769	110.578	341.816
Resultados abrangentes atribuível a:								
Acionistas controladores	48.533	118.769	110.578	341.816				
Acionistas não controladores	61	2.912	1.172	14.117				
	48.594	121.681	111.750	355.933				

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS PERÍODOS DE NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E DE 2022

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Capital social		Ações em tesouraria	Reservas de capital		Reservas de lucro		Lucros acumulados	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia (Individual)	Participações de acionistas não controladores	Total (Consolidado)
	Subscrito	Gastos com emissão de ações		Gastos com emissão de ações	Opções outorgadas reconhecidas	Legal	Retenção de lucros				
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	2.053.976	(18.594)	(25.155)	-	6.931	52.631	1.241.780	-	3.311.569	29.173	3.340.742
Aumento de capital	700.000	-	-	-	-	-	(700.000)	-	-	-	-
Aportes (distribuições) de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.368	40.368
Ações em tesouraria:											
Adquiridas	-	-	(19.518)	-	-	-	-	-	(19.518)	-	(19.518)
Ações em tesouraria alienadas para beneficiários de plano de opções	-	-	394	-	-	-	(60)	-	334	-	334
Opções de ações	-	-	-	-	2.046	-	-	-	2.046	-	2.046
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	341.816	341.816	14.117	355.933
SALDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2022	2.753.976	(18.594)	(44.279)	-	8.977	52.631	541.720	341.816	3.636.247	83.658	3.719.905
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	2.753.976	(18.594)	(51.552)	-	9.970	71.935	818.918	-	3.584.653	79.185	3.663.838
Aportes (distribuições) de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(496)	(496)
Ações em tesouraria:											
Adquiridas	-	-	(4.620)	-	-	-	-	-	(4.620)	-	(4.620)
Alienadas	-	-	1.063	-	-	-	(231)	-	832	-	832
Opções de ações	-	-	-	-	2.145	-	-	-	2.145	-	2.145
Transação de capital	-	-	-	-	-	-	(10.355)	-	(10.355)	(79.728)	(90.083)
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	118.769	118.769	2.912	121.681
SALDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023	2.753.976	(18.594)	(55.109)	-	12.115	71.935	808.332	118.769	3.691.424	1.873	3.693.297

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		nove meses de		nove meses de	
		2023	2022	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro do período		121.681	355.933	118.769	341.816
Ajustes para reconciliar o lucro com o caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais:					
Depreciação e amortização	16	2.798	947	1.359	943
Resultado de equivalência patrimonial	5	(6.469)	(12.477)	(173.818)	(361.247)
Amortização de despesas antecipadas		1.366	2.956	364	1.877
Provisão para risco de crédito		497	621	38	(34)
Resultado financeiro		103.098	62.139	96.634	62.749
Resultado da venda de controlada / ativos		159.287	2.501	48.780	-
Impostos diferidos		(34.068)	(1.451)	(39.596)	(27.035)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	6	(223.920)	(290.957)	(1.102)	15.447
Opções de ações	16	2.145	2.046	2.145	2.046
		126.415	122.258	53.573	36.562
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
Contas a receber		34.988	(15.810)	8.305	(5.824)
Impostos a recuperar		(8.796)	(17.964)	4.179	(16.540)
Despesas antecipadas		3.072	(4.531)	(940)	(775)
Outros ativos		(3.555)	(4.875)	(14.898)	(26.272)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Fornecedores		(14.870)	(11.870)	1.469	(10.783)
Salários, encargos sociais e benefícios		1.798	4.839	(59)	2.789
Impostos e contribuições a recolher		14.215	15.282	(10.657)	3.971
Débitos com empresas ligadas		-	-	350.650	-
Outros passivos		(39.600)	2.897	(22.000)	(10.712)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(37.073)	(12.644)	-	(558)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais		76.594	77.582	369.622	(28.142)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento em títulos e valores mobiliários		(633.734)	(784.389)	(436.034)	(500.308)
Redução em títulos e valores mobiliários		719.071	1.015.952	541.903	710.406
Aumento / aquisição de investimentos		(2.517)	(7.561)	(410.872)	(465.232)
Dividendos recebidos de investidas		1.500	6.160	206.384	143.028
Aquisições de propriedades para investimento	5 (c)	(401.541)	(743.706)	(7.698)	(86.642)
Recebimento pela venda de controladas / ativos		706.404	185.841	156.773	10.012
Recebimento de empresas ligadas		-	-	5.401	(1)
Outros		(4.876)	(8.224)	(3.421)	(8.235)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento		384.307	(335.927)	52.436	(196.972)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquido		242.011	690.603	242.011	690.603
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	8 (a)	(172.920)	(143.225)	(154.593)	(141.561)
Pagamento de juros		(204.740)	(126.729)	(202.448)	(123.068)
Pagamento de arrendamento	13	(493)	(339)	(493)	(339)
Pagamento de dividendos	14 (c)	(91.692)	(87.627)	(91.692)	(87.627)
(Pagamento) recebimento de derivativo		(89.534)	(30.887)	(89.534)	(30.887)
Alienação (aquisição) de ações em tesouraria	14 (b)	(3.788)	(19.518)	(3.788)	(19.518)
Recebimentos pelo exercício de opção de ações		-	334	-	334
Aportes (distribuições) de acionistas não controladores	14 (e)	(496)	40.368	-	-
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento		(321.652)	322.980	(300.537)	287.937
Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa		139.249	64.635	121.521	62.823
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do período		297.733	207.564	295.841	206.623
No fim do período	3	436.982	272.199	417.362	269.446
Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa		139.249	64.635	121.521	62.823

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO PARA OS PERÍODOS DE NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E DE 2022

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		nove meses de		nove meses de	
		2023	2022	2023	2022
Receitas:					
Receita de aluguéis e prestação de serviços		182.961	164.170	64.349	60.762
Outras receitas		(92.327)	8.131	(13.936)	559
Variação do valor justo de propriedades para investimento	6	223.920	290.957	1.102	(15.447)
Receitas relativas à construção de ativos próprios		463.688	746.205	7.208	83.558
Provisão para risco de crédito		(497)	(621)	(38)	34
		777.745	1.208.842	58.685	129.466
Insumos adquiridos de terceiros (inclui os valores dos impostos ICMS, IPI, PIS E COFINS)					
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		(345.162)	(622.564)	(35.843)	(93.270)
		(345.162)	(622.564)	(35.843)	(93.270)
Valor adicionado bruto		432.583	586.278	22.842	36.196
Depreciação	16	(2.798)	(947)	(1.359)	(943)
Valor adicionado líquido produzido		429.785	585.331	21.483	35.253
Valor adicionado recebido em transferência					
Resultado de equivalência patrimonial	5	6.469	12.477	173.818	361.247
Receitas financeiras		71.222	66.983	57.475	62.104
		77.691	79.460	231.293	423.351
Valor adicionado total a distribuir		507.476	664.791	252.776	458.604
Distribuição do valor adicionado					
Pessoal:					
Remuneração direta		48.578	47.686	24.025	26.056
Benefícios		38.251	38.165	19.740	21.848
F.G.T.S.		8.333	7.532	3.449	3.296
		1.994	1.989	836	912
Impostos, taxas e contribuições:		104.504	47.395	(542)	(12.807)
Federais		102.251	44.733	(1.006)	(13.650)
Estaduais		-	15	-	13
Municipais		2.253	2.647	464	830
Remuneração de capitais de terceiros:		232.713	213.777	110.524	103.539
Juros		190.630	165.829	108.055	93.852
Aluguéis / Arrendamento mercantil		41.797	47.724	2.400	9.635
Outros		286	224	69	52
Remuneração de capitais próprios:		121.681	355.933	118.769	341.816
Lucros retidos		118.769	341.816	118.769	341.816
Participação dos não controladores	14 (e)	2.912	14.117	-	-
Valor adicionado distribuído		507.476	664.791	252.776	458.604

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

LOG Commercial Properties e Participações S.A.

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

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



1. Contexto operacional

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

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

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

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

2.1 Apresentação das informações trimestrais

As informações trimestrais da Companhia compreendem:

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

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

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

2.2 Principais políticas contábeis

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

2.3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

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

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

A composição é como segue:

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

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

(i) O Grupo possui fundos de investimento restritos, administrados por instituições bancárias responsáveis pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. Os fundos constituídos têm como objetivo acompanhar a variação da taxa DI e possuem aplicações em títulos públicos, de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa.

(ii) Representa garantia a debênture.

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

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

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

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

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

4. Contas a receber

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

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

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

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

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

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

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

Segue abaixo o escalonamento do vencimento das contas a receber:

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

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

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

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

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

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

5. Investimento em controladas e controladas em conjunto

a) As principais informações de cada investimento estão resumidas a seguir:

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

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

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

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

b) Controladas em conjunto:

As principais informações financeiras são como seguem:

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

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

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

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

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

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

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

6. Propriedades para investimento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Venda de ativos

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

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

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

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

Ativos não circulantes mantidos para venda

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

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

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

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

7. Imobilizado

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

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

(*) Contrato de aluguel de escritórios da Companhia.

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

(*) Contrato de aluguel de escritórios da Companhia.

8. Empréstimos, financiamentos e debêntures

a) Posição

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

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

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

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

No mês de julho de 2023, a Companhia quitou antecipadamente financiamento à construção, no valor de R\$17.217, que apresentava vencimento mensal até setembro de 2028, sujeito a taxa contratual de TR + 10% a.a.

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

Modalidade	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de encargos	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 15ª emissão (CRI)	70.000	12/18	Mensal	Mensal	01/19 a 12/28	DI + 1,35%	DI + 1,71%
Debênture - 16ª emissão (CRI)	100.000	03/19	Semestral	Semestral	03/20 a 03/25	108% DI	108% DI + 0,34%
Debênture - 17ª emissão	230.000	09/19	Anual	Semestral	09/22 a 09/24	116,5% DI	116,5% DI + 0,18%
Debênture - 18ª emissão	250.000	03/21	Anual	Semestral	03/24 a 03/26	DI + 2,00%	DI + 2,21%
Debênture - 19ª emissão (CRI)	450.000	09/21	Anual	Semestral	09/25 a 09/28	IPCA + 5,52%	IPCA + 6,07%
Debênture - 20ª emissão - 1ª série (CRI)	130.350	04/22	Anual	Semestral	03/26 a 03/27	DI + 1,10%	DI + 1,55%
Debênture - 20ª emissão - 2ª série (CRI)	169.650	04/22	Anual	Semestral	03/27 a 03/29	IPCA + 6,30%	IPCA + 6,87%
Debênture - 21ª emissão	400.000	07/22	Anual	Semestral	07/26 a 07/27	DI + 1,65%	DI + 1,79%
Debênture - 22ª emissão (CRI)	250.000	06/23	Anual	Trimestral	06/26 a 06/28	DI + 1,70%	DI + 2,55%
Financiamento à construção	-	12/12	Mensal	Mensal	12/13 a 10/24	DI + 1,65%	DI + 1,92%

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

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

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

(*) Não são considerados o custo de captação.

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

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

b) Garantias

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

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

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

c) Vencimentos

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

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

d) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros são capitalizados conforme demonstrado abaixo:

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

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

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

e) Obrigações contratuais

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

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

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

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

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

Outras obrigações contratuais:

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

9. Contas a pagar por aquisição de terrenos

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

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

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

10. Permutas

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

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

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

11. Imposto de renda e contribuição social

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

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

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

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

(b) Saldos dos impostos diferidos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis

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

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

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

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

13. Arrendamentos

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

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

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

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

Os fluxos de caixa contratuais não descontados (passivos brutos de arrendamentos) representam desembolsos anuais de caixa que se encerram em dezembro de 2023 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	5.170	8.703	9.072	423.382	446.327
Total	5.170	8.703	9.072	423.382	446.327
Individual:					
Passivos de arrendamento	1.342	1.342	1.342	9.514	13.540
Total	1.342	1.342	1.342	9.514	13.540

Arrendamentos que representam isenções no reconhecimento

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

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

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

14. Patrimônio líquido

(a) Capital social

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

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

(b) Ações em tesouraria

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

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

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

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

(c) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

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

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

(d) Plano de opções de ações

Em 06 de setembro de 2023, foi aprovado pelo Conselho de Administração, a emissão do programa 12 do plano de opções de ações, outorgando para diretores e gestores, até 527 mil opções com *vesting period* de até 5 anos e prazo final de exercício em dezembro de 2030. O valor justo das opções é de R\$7,57 cada, totalizando por estimativa de cancelamento, custo de remuneração de R\$3.594 que será reconhecido no resultado ao longo do *vesting period*.

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

Programa	Aprovação	Qtde. Máxima	% do total aprovado no plano	Vesting	Preço de exercício	Participantes	Prazo inicial de exercício	Prazo final de exercício (*)
3	10/13	32.879	1,06%	Até 5 anos	R\$ 30,04	Diretores e gestores	12/13	12/23
4	11/14	31.835	1,03%	Até 5 anos	R\$ 30,04	Diretores e gestores	12/14	12/24
5	12/15	27.710	0,90%	Até 5 anos	R\$ 30,04	Diretores e gestores	12/15	12/25
6	04/18	352.000	11,38%	Até 5 anos	R\$ 22,00	Diretores e gestores	12/18	12/25
7	09/19	226.251	7,32%	Até 5 anos	R\$ 23,42	Diretores e gestores	12/19	12/26
8	06/20	653.216	21,12%	Até 5 e 10 anos	R\$ 21,62	Diretores e gestores	12/20	12/27 e 12/32
10	12/21	338.074	10,93%	Até 5 anos	R\$ 24,17	Diretores e gestores	12/21	12/28
11	07/22	401.761	12,99%	Até 5 anos	R\$ 18,99	Diretores e gestores	12/22	12/29
12	09/23	527.430	17,06%	Até 5 anos	R\$ 16,85	Diretores e gestores	12/23	12/30

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

A movimentação das ações para os programas de opções de ações para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022 e informações complementares são demonstradas como segue:

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

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

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

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

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

(e) Participações não controladoras

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

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

(f) Lucro por ação

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

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

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

15. Receitas Líquidas

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

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

16. Custos e despesas por natureza

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

(*) Vide nota 6.

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

(*) Vide nota 6.

17. Despesas e receitas financeiras

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

(*) Inclui efeito tributário sobre receita financeira.

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

(*) Inclui efeito tributário sobre receita financeira.

18. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas são como seguem:

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

	Consolidado								
	Receita				Despesa				
	3º trimestre de		nove meses de		3º trimestre de		nove meses de		
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Receitas financeiras									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	4.569	7.629	22.124	35.375	-	-	-	-
Banco Bradesco S.A.	[2]	5.301	2.281	6.397	2.611	-	-	-	-
Contas a receber por venda de participação societária									
Outras partes relacionadas:									
MRV MRL Camp Nou Incorporações e Participações Ltda.	[5]	98	(96)	507	730	-	-	-	-
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[8]	-	177	-	522	-	-	-	-
Receita de aluguéis									
Clientes por aluguéis									
Outras partes relacionadas:									
Patrus Transportes Urgentes Ltda.	[4]	1.944	1.863	5.573	5.399	-	-	-	-
Despesas gerais e administrativas									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[6]	-	-	-	-	260	76	770	234
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[7]	-	-	-	-	1.030	737	2.979	2.026
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Outras partes relacionadas:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[9]	37	154	188	279	-	-	-	-
Despesas financeiras									
Outras partes relacionadas:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[10]	-	-	-	-	-	-	2.174	-

	Individual								
	Receita				Despesa				
	3º trimestre de		nove meses de		3º trimestre de		nove meses de		
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Receitas financeiras									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	4.237	7.629	19.730	35.375	-	-	-	-
Banco Bradesco S.A.	[2]	5.176	2.164	6.056	2.312	-	-	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPEs	[3]	-	219	51	566	-	-	-	-
Contas a receber por venda de participação societária									
Outras partes relacionadas:									
MRV MRL Camp Nou Incorporações e Participações Ltda.	[5]	98	(96)	507	730	-	-	-	-
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[8]	-	177	-	522	-	-	-	-
Receita de aluguéis									
Clientes por aluguéis									
Outras partes relacionadas:									
Patrus Transportes Urgentes Ltda.	[4]	83	81	247	235	-	-	-	-
Despesas gerais e administrativas									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[6]	-	-	-	-	260	76	770	234
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[7]	-	-	-	-	1.030	597	2.979	1.095
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Outras partes relacionadas:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[9]	37	154	188	279	-	-	-	-

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

- [4] Refere-se a contratos de aluguéis de galpões firmados entre a Companhia e controladas com a empresa Patrus Transportes Urgentes Ltda., controlada por um acionista minoritário da Companhia.
- [5] Em julho de 2018, a Companhia alienou participação societária da subsidiária MRV LOG MDI SJC I Incorporações SPE Ltda. (“LOG SJC Sony”) para a MRV MRL CAMP NOU Incorporações e Participações Ltda, empresa controlada pela MRV Engenharia e Participações S.A. O contrato determina pagamentos em duas tranches conforme detalhado abaixo:
- I. R\$10.800 referentes a 10,81% da participação societária, pagos em 24 parcelas mensais de R\$450 cada, atualizados pelo INCC, sendo a primeira paga após a aprovação do loteamento pela prefeitura, evento ocorrido em julho de 2018; e
 - II. R\$25.523 (R\$24.200 mais atualização pelo IPCA) referentes a 24,22% da participação societária, que seriam pagos em 48 parcelas mensais de R\$532 cada, sendo a primeira paga após aprovação da alteração do zoneamento de parte da área de industrial para residencial pela prefeitura, evento ocorrido no quarto trimestre de 2019. Em fevereiro de 2023 foi assinado aditivo repactuando o pagamento para seis parcelas de R\$250 de julho a dezembro de 2023 e vinte parcelas de R\$480 de janeiro de 2024 a agosto de 2025.

Os efeitos desta transação são demonstrados a seguir:

	Efeito total da transação		
	Tranche I	Tranche II	Total
Valor	10.800	25.523	36.323
Ajuste a valor presente	(847)	(1.942)	(2.789)
	9.953	23.581	33.534
Baixa do investimento	(11.155)	(24.984)	(36.139)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(1.202)	(1.403)	(2.605)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(1.383)	(3.606)	(4.989)
Resultado líquido da venda	(2.585)	(5.009)	(7.594)
Contas a receber em 30 de setembro de 2023	-	13.754	13.754
Contas a receber em 31 de dezembro de 2022	-	13.970	13.970

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

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

Remuneração de pessoal-chave

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

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

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

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

19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Instrumentos financeiros

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

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

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

[1] Derivativo designado com instrumento de hedge, conforme metodologia da contabilidade de hedge.

O valor nocional total deste derivativo é R\$25.000, dos quais R\$23.695, representando 95%, foram designados como instrumento de hedge para proteção de dívida, conforme metodologia da contabilidade de hedge. Em julho de 2023, a Companhia quitou antecipadamente este *swap*, no valor de R\$329.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Contabilidade de *hedge*

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

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

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

(b) Categoria de instrumentos financeiros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

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

(d) Gestão do risco de capital

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

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

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

(e) Tabela de risco de liquidez e juros

Os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações, com base na projeção dos indicadores, de 30 de setembro de 2023 até o vencimento contratual, são como seguem:

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

Risco de liquidez

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

(f) Risco de crédito

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

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

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

20. Garantias

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

21. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

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

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

22. Seguros

O Grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 30 de setembro de 2023, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro Risco de Engenharia	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como de incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro.	1.037.876
Responsabilidade Civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O).	50.000
Responsabilidade Civil (Síndicos)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores de condomínio da Companhia (D&O).	1.000
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	54.408
Seguro Empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	139.448
Seguro garantia judicial	Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.	4.062
Seguro Garantia Permuta	Garante o cumprimento da obrigação, por parte da Companhia, seja financeira (pagamento das parcelas devidas) ou de entrega de ABL após a conclusão da obra acordada, para o permutante.	77.889
Seguro Garantia/Fiança Mercado Livre de Energia	Garante ao fornecedor de energia elétrica, o pagamento dos valores acordados em contratos anualmente.	744

23. Aprovação das informações financeiras

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