



Demonstrações Financeiras

LOG Contagem III | MG

2023

LOG Betim | MG

LOG Commercial Properties e Participações S.A.

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balancos patrimoniais	8
Demonstração dos resultados	9
Demonstração dos resultados abrangentes	10
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	11
Demonstração dos fluxos de caixa	12
Demonstração dos valores adicionados	13
Notas explicativas às demonstrações financeiras	
1. Contexto operacional	14
2. Apresentação das demonstrações financeiras, principais políticas contábeis e novos pronunciamentos ..	14
3. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	22
4. Contas a receber	24
5. Investimento em controladas e controladas em conjunto	26
6. Propriedades para investimento	29
7. Imobilizado	31
8. Empréstimos, financiamentos e debêntures	32
9. Contas a pagar por aquisição de terrenos	35
10. Permutas	35
11. Imposto de renda e contribuição social	36
12. Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	38
13. Arrendamentos	38
14. Patrimônio líquido	39
15. Receitas líquidas	43
16. Custos e despesas por natureza	44
17. Despesas e receitas financeiras	44
18. Partes relacionadas	45
19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos	47
20. Garantias	51
21. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa	52
22. Seguros	52
23. Evento subsequente	52
24. Aprovação das demonstrações financeiras	52

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da LOG Commercial Properties e Participações S.A. (“Companhia”), identificadas como individual e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

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

Avaliação do valor justo das propriedades para investimento

Conforme divulgado nas notas explicativas 2.2 (c) e 6 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Companhia e suas controladas possuem propriedades para investimento, no montante de R\$964.667 mil e R\$4.308.118 mil, individual e consolidado, respectivamente, em 31 de dezembro de 2023, as quais são mensuradas ao valor justo utilizando-se da metodologia de fluxo de caixa descontado, para empreendimentos em operação ou em estágio de construção, e pelo método comparativo direto de dados de mercado, para os terrenos.

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) obtenção do entendimento do desenho dos controles internos chave relacionados à determinação do valor justo das propriedades para investimento; (b) utilização de especialistas em modelos de valorização para nos auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo de uma amostra selecionada das propriedades para investimento, incluindo a análise da razoabilidade das premissas utilizadas e da integridade dos dados sobre as propriedades fornecidos pela diretoria da Companhia e pelos avaliadores externos; (c) avaliação da exatidão e integridade das informações utilizadas nos cálculos;

(d) realização de uma revisão retrospectiva de projeções anteriores para identificar alguma potencial inconsistência no desenvolvimento futuro das estimativas; e (e) realização de cálculo independente sensibilizando as principais premissas utilizadas avaliando o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre este assunto.

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

Realização de imposto de renda e contribuição social diferidos ativos

Conforme divulgado na nota explicativa 11 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui saldo de imposto de renda e contribuição social diferido ativo, no montante de R\$114.024 mil, individual e consolidado, constituídos sobre diferenças temporárias, prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social.

Esse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria tendo em vista a relevância dos valores envolvidos, as incertezas inerentes ao negócio que impactam as projeções de lucros tributáveis futuros e o julgamento associado à determinação das premissas para determinar a capacidade de recuperação desses impostos diferidos ativos e ao impacto que eventuais alterações nas premissas poderiam causar no valor desses ativos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) obtenção do entendimento do desenho dos controles internos chave relacionados à preparação das projeções de lucros tributáveis futuros por parte da Companhia; (b) análise da razoabilidade das premissas e avaliação da exatidão e integridade das informações utilizados pela diretoria da Companhia na preparação da análise de realização dos impostos diferidos ativos, por meio do confronto com planos de negócio, orçamentos ou projetos já iniciados e outras informações de mercado; (c) utilização de especialistas tributários para nos auxiliar na revisão da movimentação das diferenças temporárias e da base de cálculo do lucro tributável futuro projetado; (d) revisão da movimentação histórica dos impostos diferidos ativos; e (e) análise de sensibilidade de premissas chave, para avaliar o comportamento da realização dos impostos diferidos ativos nas projeções com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre este assunto.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela diretoria para análise de realização dos créditos tributários diferidos, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2.2 (g) e 11, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

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

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

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

Belo Horizonte (MG), 06 de fevereiro de 2024.

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



Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	396.515	297.733	389.057	295.841
Títulos e valores mobiliários	3	127.721	206.592	87.438	190.271
Contas a receber	4	349.756	112.887	108.812	54.455
Impostos a recuperar		36.398	25.810	26.597	23.681
Despesas antecipadas		3.756	3.046	2.648	1.188
Instrumentos financeiros derivativos	19 (a)	16.676	-	16.676	-
Outros ativos		2.195	2.229	1.026	1.031
Total do ativo circulante		933.017	648.297	632.254	566.467
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	3	229.352	226.773	228.581	222.783
Instrumentos financeiros derivativos	19 (a)	55.922	1.270	55.922	1.270
Contas a receber	4	362.852	107.316	73.038	55.710
Créditos com empresas ligadas	18	-	-	-	5.361
Despesas antecipadas		8.934	13.258	1.256	1.507
Impostos a recuperar		42.226	43.464	33.506	41.883
Imposto de renda e contribuição social diferidos	11 (b)	114.024	47.871	114.024	47.871
Outros ativos		20.292	14.458	22.522	17.610
Total do ativo realizável a longo prazo		833.602	454.410	528.849	393.995
Investimento em controladas e controladas em conjunto	5	154.218	148.084	3.732.937	3.335.020
Propriedades para investimento	6	4.308.118	4.878.721	964.667	1.285.418
Imobilizado	7	16.554	15.416	16.492	15.408
Intangível		8.936	5.678	8.936	5.678
Total do ativo não circulante		5.321.428	5.502.309	5.251.881	5.035.519
Total do ativo		6.254.445	6.150.606	5.884.135	5.601.986
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		58.418	43.365	8.627	6.830
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	240.843	181.379	240.843	177.770
Contas a pagar por aquisição de terrenos	9	9.689	8.813	-	-
Adiantamentos de clientes		446	5.787	53	-
Instrumentos financeiros derivativos	19 (a)	-	39.135	-	39.135
Salários, encargos sociais e benefícios		15.427	13.714	11.186	10.721
Impostos e contribuições a recolher		26.162	19.222	17.922	11.611
Permutas	10	100.567	61.994	4.924	1.686
Impostos diferidos	11 (b)	13.194	5.806	3.597	416
Arrendamento	13	765	614	765	556
Dividendos a pagar	14 (e)	45.642	91.692	45.642	91.692
Débitos com empresas ligadas	18	-	-	136.205	-
Outros passivos		17.123	8.208	1.921	633
Total do passivo circulante		528.276	479.729	471.685	341.050
Passivo não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	1.656.894	1.592.705	1.656.894	1.579.253
Instrumentos financeiros derivativos	19 (a)	-	6.906	-	6.906
Permutas	10	53.598	134.712	6.776	66.853
Impostos diferidos	11 (b)	144.518	109.116	6.995	832
Contas a pagar por aquisição de terrenos	9	2.896	13.000	-	13.000
Adiantamentos de clientes		-	42.841	-	-
Provisão para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	12	1.325	2.345	285	144
Arrendamento	13	117.954	101.101	8.888	7.881
Outros passivos		16.763	4.313	2.667	1.414
Total do passivo não circulante		1.993.948	2.007.039	1.682.505	1.676.283
Total do passivo		2.522.224	2.486.768	2.154.190	2.017.333
Patrimônio líquido					
Capital social		2.735.382	2.735.382	2.735.382	2.735.382
Ações em tesouraria		(38.946)	(51.552)	(38.946)	(51.552)
Reservas de capital		13.290	9.970	13.290	9.970
Reservas de lucro		995.861	890.853	995.861	890.853
Dividendos adicionais propostos		24.358	-	24.358	-
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia		3.729.945	3.584.653	3.729.945	3.584.653
Participações dos acionistas não controladores	14 (g)	2.276	79.185	-	-
Total do patrimônio líquido		3.732.221	3.663.838	3.729.945	3.584.653
Total do passivo e do patrimônio líquido		6.254.445	6.150.606	5.884.135	5.601.986

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 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
Receita líquida de aluguel e de serviços prestados	15	220.156	217.230	73.921	74.932
Custo dos serviços prestados - administração de condomínios	16	(3.887)	(3.041)	(3.887)	(3.041)
Lucro bruto		216.269	214.189	70.034	71.891
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas comerciais	16	(9.455)	(12.573)	(6.251)	(8.481)
Despesas gerais e administrativas	16	(37.391)	(31.771)	(32.308)	(29.583)
Honorários da administração	16	(7.856)	(6.645)	(7.856)	(6.645)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	6	257.798	339.130	1.860	2.841
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	16	(165.365)	(17.012)	(49.419)	(15.242)
Resultado de equivalência patrimonial	5	7.107	12.894	232.640	435.270
Lucro operacional antes do resultado financeiro		261.107	498.212	208.700	450.051
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	17	(173.365)	(189.602)	(158.811)	(185.514)
Receitas financeiras	17	96.755	88.866	76.134	81.092
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		184.497	397.476	126.023	345.629
Imposto de renda e contribuição social					
Corrente		(44.003)	(22.014)	-	-
Diferido	11	54.466	25.238	66.153	40.443
	11	10.463	3.224	66.153	40.443
Lucro líquido do exercício		194.960	400.700	192.176	386.072
Lucro atribuível a:					
Acionistas controladores		192.176	386.072		
Acionistas não controladores	14 (g)	2.784	14.628		
		194.960	400.700		
Lucro por ação (em R\$):					
Básico	14 (h)	1,92644	3,83605	1,92644	3,83605
Diluído	14 (h)	1,92490	3,83126	1,92490	3,83126

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Consolidado		Individual	
	2023	2022	2023	2022
Lucro líquido do exercício	194.960	400.700	192.176	386.072
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total de resultados abrangentes do exercício	194.960	400.700	192.176	386.072
Resultados abrangentes atribuível a:				
Acionistas controladores	192.176	386.072		
Acionistas não controladores	2.784	14.628		
	194.960	400.700		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Capital social		Ações em tesouraria	Reserva de capital	Reservas de lucro		Lucros acumulados	Dividendos adicionais propostos	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia (Individual)	Participações de acionistas não controladores	Total (Consolidado)
	Subscrito	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41.842	41.842
Ações em tesouraria:											
Adquiridas	-	-	(26.791)	-	-	-	-	-	(26.791)	-	(26.791)
Ações em tesouraria alienadas para beneficiários de plano de opções	-	-	394	-	-	(60)	-	-	334	-	334
Opções de ações	-	-	-	3.039	-	-	-	-	3.039	-	3.039
Transação de capital	-	-	-	-	-	2.122	-	-	2.122	(6.458)	(4.336)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	386.072	-	386.072	14.628	400.700
Destinação do lucro do exercício:											
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	19.304	-	(19.304)	-	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	-	(91.692)	-	(91.692)	-	(91.692)
Constituição de reserva de retenção de lucros	-	-	-	-	-	275.076	(275.076)	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35	35
Ações em tesouraria:											
Adquiridas	-	-	(4.825)	-	-	-	-	-	(4.825)	-	(4.825)
Alienadas	-	-	1.063	-	-	(231)	-	-	832	-	832
Ações em tesouraria alienadas para beneficiários de plano de opções	-	-	16.368	-	-	(6.582)	-	-	9.786	-	9.786
Opções de ações	-	-	-	3.320	-	-	-	-	3.320	-	3.320
Transação de capital	-	-	-	-	-	(10.355)	-	-	(10.355)	(79.728)	(90.083)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	192.176	-	192.176	2.784	194.960
Destinação do lucro do exercício:											
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	9.609	-	(9.609)	-	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	-	(45.642)	-	(45.642)	-	(45.642)
Dividendos adicionais propostos	-	-	-	-	-	-	(24.358)	24.358	-	-	-
Constituição de reserva de retenção de lucros	-	-	-	-	-	112.567	(112.567)	-	-	-	-
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	2.753.976	(18.594)	(38.946)	13.290	81.544	914.317	-	24.358	3.729.945	2.276	3.732.221

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2023	2022	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro líquido do exercício		194.960	400.700	192.176	386.072
Ajustes para reconciliar o lucro com o caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais:					
Depreciação e amortização	16	3.972	1.647	2.053	1.302
Resultado de equivalência patrimonial	5	(7.107)	(12.894)	(232.640)	(435.270)
Amortização de despesas antecipadas		1.731	3.619	479	2.069
Provisão para risco de crédito		721	1.134	188	115
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis		1.000	517	207	63
Resultado financeiro		133.262	129.294	125.251	129.002
Resultado da venda de controlada / ativos		159.287	27.351	48.780	24.850
Impostos diferidos		(56.962)	(21.522)	(67.115)	(53.578)
Varição do valor justo de propriedades para investimento	6	(258.596)	(354.021)	(1.860)	(2.841)
Opções de ações	16	3.320	3.039	3.320	3.039
		175.588	178.864	70.839	54.823
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
Contas a receber		51.980	(7.558)	33.717	(5.103)
Impostos a recuperar		(9.350)	(18.113)	5.461	(18.322)
Despesas antecipadas		1.883	(3.806)	(1.688)	124
Outros ativos		(5.800)	(6.772)	(4.907)	10.282
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Fornecedores		15.053	(1.239)	1.797	(13.555)
Salários, encargos sociais e benefícios		1.713	4.576	465	3.153
Impostos e contribuições a recolher		19.159	13.700	(7.641)	5.069
Outros passivos		(44.108)	(8.395)	114.614	(11.912)
Valores pagos por riscos trabalhistas, fiscais e cíveis		(2.020)	(163)	(66)	(35)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(46.868)	(22.322)	-	(558)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		157.230	128.772	212.591	23.966
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento em títulos e valores mobiliários		(764.425)	(987.496)	(522.391)	(668.337)
Redução em títulos e valores mobiliários		875.355	1.303.901	650.663	841.790
Aumento / aquisição de investimentos		(2.027)	(10.952)	(548.835)	(556.182)
Dividendos recebidos de investidas	5 (c)	3.000	7.760	457.663	232.034
Aquisições de propriedades para investimento		(545.394)	(857.072)	(9.916)	(86.643)
Recebimento pela venda de controladas / ativos		706.404	312.394	156.773	136.851
Outros		(6.484)	(10.504)	890	(10.176)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento		266.429	(241.969)	184.847	(110.663)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquido		242.011	690.604	242.011	690.604
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	8 (a)	(176.282)	(239.446)	(157.954)	(237.193)
Pagamento de juros		(214.540)	(139.714)	(212.178)	(134.175)
Transação de capital		-	(4.336)	-	2.122
Pagamento de arrendamento	13	(668)	(613)	(668)	(472)
Pagamento de dividendos	14 (e)	(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)	(3.993)	(26.791)	(3.993)	(26.791)
Recebimentos pelo exercício de opção de ações		9.786	334	9.786	334
Aportes (distribuições) de acionistas não controladores	14 (g)	35	41.842	-	-
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento		(324.877)	203.366	(304.222)	175.915
Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa		98.782	90.169	93.216	89.218
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício		297.733	207.564	295.841	206.623
No fim do exercício	3	396.515	297.733	389.057	295.841
Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa		98.782	90.169	93.216	89.218

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2023	2022	2023	2022
Receitas:					
Receita de aluguéis e prestação de serviços		233.630	230.721	81.829	82.834
Outras receitas		(92.732)	(1.710)	(13.771)	(43.184)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	6	258.596	354.021	1.860	2.841
Receitas relativas à construção de ativos próprios		630.814	909.139	9.428	87.322
Provisão para risco de crédito		(721)	(1.134)	(188)	(115)
		1.029.587	1.491.037	79.158	129.698
Insumos adquiridos de terceiros (inclui os valores dos impostos ICMS, IPI, PIS E COFINS)					
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		(472.552)	(754.091)	(47.447)	(103.573)
		(472.552)	(754.091)	(47.447)	(103.573)
Valor adicionado bruto					
		557.035	736.946	31.711	26.125
Depreciação	16	(3.972)	(1.647)	(2.053)	(1.302)
Valor adicionado líquido produzido					
		553.063	735.299	29.658	24.823
Valor adicionado recebido em transferência					
Resultado de equivalência patrimonial	5	7.107	12.894	232.640	435.270
Receitas financeiras		100.254	92.973	79.612	84.974
		107.361	105.867	312.252	520.244
Valor adicionado total a distribuir					
		660.424	841.166	341.910	545.067
Distribuição do valor adicionado					
Pessoal:					
Remuneração direta		67.562	63.007	32.870	30.268
Benefícios		52.382	49.837	26.130	24.888
F.G.T.S.		12.247	10.468	5.499	4.253
		2.933	2.702	1.241	1.127
Impostos, taxas e contribuições:					
		94.688	56.100	(23.348)	(21.037)
Federais		91.807	52.582	(23.841)	(21.151)
Estaduais		-	16	-	11
Municipais		2.881	3.502	493	103
Remuneração de capitais de terceiros:					
		303.214	321.359	140.212	149.764
Juros		244.954	260.311	136.180	139.782
Aluguéis / Arrendamento mercantil		57.813	60.745	3.949	9.923
Outros		447	303	83	59
Remuneração de capitais próprios:					
		194.960	400.700	192.176	386.072
Dividendos	14 (e)	70.000	91.692	70.000	91.692
Lucros retidos		122.176	294.380	122.176	294.380
Participação dos não controladores	14 (g)	2.784	14.628	-	-
Valor adicionado distribuído					
		660.424	841.166	341.910	545.067

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LOG Commercial Properties e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro 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, Rio Grande do Sul e Distrito Federal.

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

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

2.1 Apresentação das demonstrações financeiras

I. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de contabilidade (“*International Financial Reporting Standards – IFRS*”), emitidas pelo *International Accounting Standards Board - IASB*. As demonstrações financeiras individuais da Companhia não são consideradas em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

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

II. Bases de mensuração

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

III. Bases de consolidação

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

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

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

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

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

2.2 Principais políticas contábeis

(a) Contas a receber

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

(b) Investimentos em controladas e controladas em conjunto

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

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

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

(c) Propriedades para investimento

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

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a avaliação pelo valor justo das propriedades para investimento foi realizada por avaliadores externos, com as qualificações requeridas e experiência recente na avaliação de propriedades em locais similares e foi mensurada conforme segue:

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

Dentre as premissas consideradas, as principais foram:

- As taxas de desconto utilizadas consideram as características dos imóveis em avaliação e oscilaram de 8,00% a 9,75% a.a. em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.
- O desinvestimento foi calculado por meio da aplicação de taxas que oscilaram de 7,50% a 9,00% a.a. em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.
- Foram projetadas despesas correspondentes a 1,0 aluguel em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, para remuneração do trabalho de consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel. Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, foram utilizadas taxas de 1,5% e 2,0% do valor de venda residual para remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte.

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

Ativos não circulantes mantidos para venda

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

Os ativos, ou grupo de ativos, mantidos para venda, são geralmente mensurados pelo menor valor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda. As perdas por redução ao valor recuperável apuradas na classificação inicial como mantidos para venda e os ganhos e perdas de remensurações subsequentes, são reconhecidos no resultado.

(d) Provisões

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

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

(e) Custos dos empréstimos

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

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

(f) Plano de opções de compra de ações

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

(g) Tributação

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

Imposto de renda e contribuição social

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

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

Impostos diferidos

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

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

Impostos sobre as receitas

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

(h) Apuração do resultado

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

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

(i) Instrumentos financeiros

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

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

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

Ativos financeiros

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

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

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

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

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

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

Passivos financeiros

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

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

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

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

Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge

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

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

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

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

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

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

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

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

(j) Ajuste a valor presente

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

(k) Uso de estimativas e julgamentos

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

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

(l) Moeda funcional e de apresentação

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

(m) Demonstração do valor adicionado (DVA)

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

(n) Arrendamentos

Arrendamentos em que o Grupo é um arrendador

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

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

Arrendamentos em que o Grupo é arrendatário

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

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

O passivo de arrendamento é mensurado pelos pagamentos de arrendamento, descontados ao valor presente pela taxa implícita, taxa incremental sobre empréstimos do arrendatário ou taxa de desconto utilizada na mensuração do valor justo da propriedade para investimento conforme item 2.2 (c) e representa a obrigação de efetuar os pagamentos.

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

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

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

(o) Resultado por ação

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

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

(p) Informações por segmento

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

2.3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma nova norma ou alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2023 ou após essa data, que afete materialmente as demonstrações financeiras do Grupo. O Grupo decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

2.4 Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

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

- Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26 - IAS 1)
- Venda ou Contribuição na forma de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Controlada em Conjunto (alterações ao CPC 36 - IFRS 10 e ao CPC 18 – IAS 28)
- Acordos de financiamento de fornecedores (alterações ao IAS 7 e IFRS 7)
- Passivo de arrendamento em um *Sale and Leaseback* (alterações ao IFRS 16)

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

A composição é como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
<u>Caixa e equivalentes de caixa:</u>				
Caixa	31	1	31	1
Bancos - conta movimento	1.492	3.173	924	1.281
Aplicações financeiras:				
Certificados de depósitos bancários (CDB)	6.890	185.190	-	185.190
Fundos de investimento não restrito	388.102	79.356	388.102	79.356
Compromissadas com lastro em debêntures	-	30.013	-	30.013
Total de caixa e equivalentes de caixa	396.515	297.733	389.057	295.841

	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Títulos e valores mobiliários:				
Fundos de investimento restrito (*)	357.073	429.877	316.019	413.054
Fundo de investimento não restrito	-	3.257	-	-
Certificados de depósitos bancários (CDB)	-	231	-	-
Total de títulos e valores mobiliários	357.073	433.365	316.019	413.054
Circulante	127.721	206.592	87.438	190.271
Não circulante	229.352	226.773	228.581	222.783
	357.073	433.365	316.019	413.054

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

As aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários incluem retornos médios auferidos de 90,87% da taxa DI no Consolidado e 90,67% da taxa DI no Individual no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (98,9% da taxa DI no Consolidado e 98,7% da taxa DI no Individual para 2022).

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

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Certificados de depósitos bancários (CDB)	1.645	2.928	814	2.325
Operações compromissadas	3.013	561	1.491	446
Fundos de investimento	16.583	9.846	13.402	7.820
Debêntures	24.331	30.868	13.473	27.536
Letras financeiras privadas	27.028	139.832	16.113	132.862
Títulos públicos:				
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	14.040	9.160	6.949	7.666
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	229.352	223.284	228.582	222.783
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	11.760	8.613	5.821	6.841
Outros	29.321	4.785	29.374	4.775
Total	357.073	429.877	316.019	413.054

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

4. Contas a receber

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Venda de participação societária / ativos	648.504	155.615	153.781	80.319
Locação	57.086	59.686	14.725	20.154
Administração de condomínio	1.260	868	1.260	868
Outros (*)	17.173	14.728	15.548	12.100
	724.023	230.897	185.314	113.441
Provisão para risco de crédito	(11.415)	(10.694)	(3.464)	(3.276)
Total	712.608	220.203	181.850	110.165
Circulante	349.756	112.887	108.812	54.455
Não circulante	362.852	107.316	73.038	55.710
	712.608	220.203	181.850	110.165

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

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

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Seattle I	350.847	-	58.475	-
Seattle II	98.051	-	-	-
LGCP11	64.023	-	15.556	-
Toronto	48.680	-	31.555	-
SPE LOG PIB Meli (*)	38.708	75.296	-	-
Torino	27.196	52.928	27.196	52.928
SPE LOG SJC Sony (nota 18 [5])	12.700	13.970	12.700	13.970
Plaza Top Life	8.299	11.568	8.299	11.568
Plaza Mirante Sul	-	1.853	-	1.853
	648.504	155.615	153.781	80.319
Circulante	315.178	80.708	94.708	43.047
Não circulante	333.326	74.907	59.073	37.272
	648.504	155.615	153.781	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.

Maiores informações sobre as transações de alienação de propriedades para investimento podem ser encontradas na nota 6.

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

Segue abaixo o escalonamento do vencimento das contas a receber:

	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
A vencer:				
Até 1 ano	347.712	112.531	106.449	52.606
Acima de 1 ano	362.852	107.316	73.038	55.710
	710.564	219.847	179.487	108.316
Vencido:				
Até 30 dias	2.458	549	2.934	209
De 31 a 90 dias	135	928	174	357
Acima de 90 dias	10.866	9.573	2.719	4.559
	13.459	11.050	5.827	5.125
Total	724.023	230.897	185.314	113.441

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, efetuada sobre os saldos a receber de clientes por locação:

	Consolidado		Individual	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	(10.694)	(9.560)	(3.276)	(3.161)
Adições	(870)	(1.321)	(337)	(302)
Recebimentos/reversões	149	187	149	187
Saldo final	(11.415)	(10.694)	(3.464)	(3.276)

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
1 ano	234.413	248.899	48.011	66.735
2 anos	234.899	223.341	42.106	55.221
3 anos	211.176	193.233	33.093	45.558
4 anos	176.656	162.224	19.862	36.660
5 anos	137.303	121.680	12.568	14.693
Após 5 anos	413.609	290.208	31.550	16.836
Total	1.408.056	1.239.585	187.190	235.703

5. Investimento em controladas e controladas em conjunto

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

	Participação societária		Informações das investidas				Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
			Patrimônio líquido		Resultado do exercício					
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	2023	2022	31/12/23	31/12/22	2023	2022
Controladas em Conjunto:										
Loteamento Betim	50,00%	50,00%	144.745	131.979	14.205	4.056	72.373	65.989	7.103	6.643
LOG SJC Sony	64,97%	64,97%	109.636	109.179	387	123	71.231	70.934	251	80
Torino	0,00%	0,00%	-	-	-	20.419	-	-	-	8.168
Outros	16,67%	16,67%	2.231	(71)	2.511	(9.767)	372	252	419	(1.629)
Juros capitalizados (a)			-	-	-	-	10.242	10.909	(666)	(368)
Total das controladas em conjunto - Consolidado			256.612	241.087	17.103	14.831	154.218	148.084	7.107	12.894
Controladas:										
LOG I	100,00%	100,00%	147.289	158.931	12.838	7.888	147.289	158.931	12.838	7.888
LOG II	100,00%	100,00%	59.222	59.593	2.496	6.695	59.222	59.593	2.496	6.695
LOG Jundiaí	100,00%	100,00%	95.777	95.790	4.286	2.188	95.777	95.790	4.286	2.188
LOG Goiânia	100,00%	100,00%	144.785	157.654	12.404	15.080	144.785	157.654	12.404	15.080
LOG Hortolândia	100,00%	100,00%	139.458	135.750	13.495	6.851	139.458	135.750	13.495	6.851
LOG SJP	100,00%	100,00%	18.323	62.318	(4.659)	7.623	18.323	62.318	(4.659)	7.623
LOG Juiz de Fora	100,00%	100,00%	120.887	109.912	15.084	5.442	120.887	109.912	15.084	5.442
LOG Feira de Santana	100,00%	100,00%	40.839	41.230	1.667	2.258	40.839	41.230	1.667	2.258
LOG Fortaleza	100,00%	100,00%	150.928	149.874	9.723	25.963	150.927	149.874	9.723	25.963
LOG Via Expressa	100,00%	100,00%	176.019	176.474	7.310	18.950	176.019	176.474	7.310	18.950
LOG Viana	100,00%	100,00%	135.867	136.536	8.724	2.198	135.867	136.536	8.724	2.198
LOG Londrina	100,00%	100,00%	61.847	130.026	(22.552)	11.232	61.847	130.026	(22.552)	11.232
LOG Itatiaia	100,00%	100,00%	65.431	64.358	3.022	3.948	65.431	64.358	3.022	3.948
LOG Aracaju	100,00%	100,00%	30.421	78.043	(12.095)	7.155	30.421	78.043	(12.095)	7.155
LOG Extrema	97,48%	97,48%	1.713	637	1.075	3.373	1.670	621	1.048	3.288
LOG Uberaba	100,00%	100,00%	47.380	45.509	3.299	3.859	47.380	45.509	3.299	3.859
LOG Itaitinga I	100,00%	100,00%	113.941	361.871	(33.565)	97.859	113.940	361.871	(33.565)	97.859
LOG Recife	100,00%	81,50%	299.535	428.876	(16.012)	72.699	299.535	349.701	(18.095)	58.150
LOG Itapeva	100,00%	100,00%	122.121	108.956	17.041	10.905	122.121	108.956	17.041	10.905
LOG PIB Meli	100,00%	100,00%	36.454	69.465	(4.981)	6.261	36.454	69.465	(4.981)	6.261
LOG Salvador	100,00%	100,00%	283.506	148.438	26.657	14.724	283.506	148.438	26.657	14.724
LOG Maceió	100,00%	100,00%	107.315	28.439	4.963	2.994	107.315	28.439	4.964	2.994
LOG Sumaré	100,00%	100,00%	34	33	1	1	34	33	1	1
LOG SJRP	100,00%	100,00%	23.400	23.683	(745)	(177)	23.400	23.683	(745)	(177)
LOG Macaé	100,00%	100,00%	14.138	14.140	(219)	(4)	14.138	14.140	(219)	(4)
LOG RP	100,00%	100,00%	56.186	56.436	(2.349)	99	56.186	56.436	(2.349)	99
LOG Viana II	100,00%	100,00%	179.181	166.289	3.596	21.019	179.181	166.289	3.596	21.019
LOG Natal	100,00%	100,00%	57.278	31.159	(1.986)	18.859	57.278	31.159	(1.986)	18.859
LOG Contagem IV	100,00%	100,00%	106.020	85.432	(14.886)	49.458	106.020	85.432	(14.886)	49.458
LOG Teresina	0,00%	100,00%	-	11	-	(438)	-	11	(61)	(438)
LOG Campo Grande	100,00%	100,00%	45.249	11.748	18.629	(27)	45.249	11.748	18.629	(27)
LOG Brasília	100,00%	100,00%	148.169	58.663	5.963	47.979	148.169	58.663	5.963	47.979
LOG Cuiabá	100,00%	100,00%	18.467	760	17.316	(26)	18.467	760	17.316	(26)
LOG Joinville	100,00%	100,00%	1.349	986	(78)	(24)	1.349	986	(78)	(24)
LOG Itaitinga II	100,00%	100,00%	272.928	20.192	81.274	(1)	272.928	20.192	81.274	(1)
LOG Goiânia III	100,00%	100,00%	1.259	56	(3)	-	1.259	56	(3)	-
LOG Betim III	100,00%	100,00%	-	2	(3)	(1)	-	2	(3)	(1)
LOG Gravataí II	100,00%	100,00%	2	2	(3)	(1)	2	2	(3)	(1)
LOG São Bernardo do Campo	100,00%	100,00%	70.313	4.210	58.033	-	70.313	4.210	58.033	-
LOG Contagem V	100,00%	0,00%	48	-	(2)	-	48	-	(2)	-
LOG São José dos Pinhais II	100,00%	0,00%	24.078	-	21.948	-	24.078	-	21.948	-
LOG Recife II	100,00%	0,00%	46.246	-	44.905	-	46.246	-	44.905	-
LDI	100,00%	100,00%	1.333	1.232	102	461	1.333	1.232	102	461
LE Empreendimentos	98,08%	99,00%	116.260	42.841	31.055	39.473	114.028	42.413	30.450	39.078
Juros capitalizados (a)			-	-	-	-	-	-	(84.460)	(75.390)
Total das controladas			3.580.996	3.266.555	312.768	512.795	3.578.719	3.186.936	225.533	422.376
Total do Individual			3.837.608	3.507.642	329.871	527.626	3.732.937	3.335.020	232.640	435.270

(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)).

b) Controladas em conjunto:

- O Parque Torino Imóveis S.A. (“Torino”) tem como objetivo a atividade de aluguel de imóveis próprios, construção de edifícios e incorporação de empreendimentos imobiliários. A sua participação societária foi alienada em outubro de 2022.
- A Betim I Incorporações SPE Ltda. (“Loteamento Betim”) tem como principal objetivo o loteamento industrial destinado a venda e desenvolvimento, construção e locação de ativos comerciais, principalmente galpões logísticos.
- A MRV LOG MDI SJC I Incorporações SPE Ltda. (“LOG SJC Sony”) tem como principal objetivo a atividade de aluguel de imóveis próprios, construção de edifícios e incorporação de empreendimentos imobiliários.

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

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

As principais informações financeiras são como seguem:

	Loteamento Betim		LOG SJC Sony	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Caixa e equivalentes de caixa e TVM	4.524	8	3	3
Contas a receber	4.801	1.853	-	-
Estoque	39.901	41.841	-	-
Outros ativos circulantes	24	30	-	-
Total do circulante	49.250	43.732	3	3
Contas a receber	7.056	1.271	-	-
Estoque	95.596	90.681	-	-
Propriedades para investimento (PPI)	-	-	113.601	113.100
Total do não circulante	102.652	91.952	113.601	113.100
Total do ativo	151.902	135.684	113.604	113.103
Passivo circulante	6.908	3.682	14	5
Passivo não circulante	249	23	3.954	3.919
Patrimônio líquido	144.745	131.979	109.636	109.179
Passivo e patrimônio líquido	151.902	135.684	113.604	113.103

	Torino (*)		Loteamento Betim		LOG SJC Sony	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Receita operacional	-	24.048	24.713	10.511	-	-
Custo das merc. vendidas / serviços prestados	-	-	(9.784)	(5.844)	-	-
Outras despesas operacionais	-	(1.593)	(42)	(90)	(78)	(82)
Resultado financeiro	-	1.029	129	(3)	(2)	-
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	-	-	482	304
Imposto de renda e contribuição social	-	(3.065)	(811)	(518)	(15)	(99)
Resultado do exercício	-	20.419	14.205	4.056	387	123

(*) Em 06 de outubro de 2022, o Grupo alienou a participação em Torino pelo valor de R\$175 milhões com o recebimento da primeira parcela nesta mesma data no valor de R\$120 milhões e duas parcelas remanescentes no valor de R\$27,5 milhões cada a serem pagas em 12 e 18 meses, mais atualização pelo IPCA, registradas na rubrica “contas a receber” (R\$27.196, líquido de AVP em 31 de dezembro de 2023).

c) As movimentações dos saldos de investimentos em controladas e controladas em conjunto para os exercícios findos em 31 de dezembro 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
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023:							
Controladas em conjunto:							
Loteamento Betim	03/18	65.989	2.281	7.103	(3.000)	-	72.373
LOG SJC Sony	-	70.934	46	251	-	-	71.231
Outros	-	252	(299)	419	-	-	372
Juros capitalizados (a)		10.909	(1)	(666)	-	-	10.242
Total das controladas em conjunto - Consolidado		148.084	2.027	7.107	(3.000)	-	154.218
Controladas:							
LOG I	02/09	158.931	6.355	12.838	(30.835)	-	147.289
LOG II	03/11	59.593	1.091	2.496	(3.958)	-	59.222
LOG Jundiá	04/11	95.790	1.491	4.286	(5.790)	-	95.777
LOG Goiânia	04/12	157.654	5.037	12.404	(30.310)	-	144.785
LOG Hortolândia	09/12	135.750	3.014	13.495	(12.801)	-	139.458
LOG SJP	04/13	62.318	125	(4.659)	(39.461)	-	18.323
LOG Juiz de Fora	06/13	109.912	1.908	15.084	(6.017)	-	120.887
LOG Feira de Santana	06/13	41.230	748	1.667	(2.806)	-	40.839
LOG Fortaleza	08/13	149.874	4.295	9.723	(12.965)	-	150.927
LOG Via Expressa	11/13	176.474	3.333	7.310	(11.098)	-	176.019
LOG Viana	04/14	136.536	(793)	8.724	(8.600)	-	135.867
LOG Londrina	06/14	130.026	18.962	(22.552)	(64.589)	-	61.847
LOG Itatiaia	07/14	64.358	1.861	3.022	(3.810)	-	65.431
LOG Aracajú	10/18	78.043	1.071	(12.095)	(36.598)	-	30.421
LOG Extrema	10/19	621	1	1.048	-	-	1.670
LOG Uberaba	09/20	45.509	2.131	3.299	(3.559)	-	47.380
LOG Itaitinga I	09/21	361.871	(85.964)	(33.565)	(128.402)	-	113.940
LOG Recife (b)	05/22	349.701	10.460	(18.095)	(32.871)	(9.660)	299.535
LOG Itapeva	08/22	108.956	2.748	17.041	(6.624)	-	122.121
LOG PIB Meli	08/22	69.465	(28.030)	(4.981)	-	-	36.454
LOG Salvador	06/23	148.438	109.047	26.657	(636)	-	283.506
LOG Maceió	06/23	28.439	76.512	4.964	(2.600)	-	107.315
LOG Sumaré	-	33	-	1	-	-	34
LOG SJRP	-	23.683	463	(745)	(1)	-	23.400
LOG Macaé	-	14.140	217	(219)	-	-	14.138
LOG RP	-	56.436	2.099	(2.349)	-	-	56.186
LOG Viana II	04/23	166.289	18.330	3.596	(9.034)	-	179.181
LOG Natal	-	31.159	28.127	(1.986)	(22)	-	57.278
LOG Contagem IV	-	85.432	35.494	(14.886)	(20)	-	106.020
LOG Teresina	-	11	50	(61)	-	-	-
LOG Campo Grande	-	11.748	14.946	18.629	(74)	-	45.249
LOG Brasília	12/23	58.663	83.810	5.963	(267)	-	148.169
LOG Cuiaabá	-	760	391	17.316	-	-	18.467
LOG Joinville	-	986	441	(78)	-	-	1.349
LOG Itaitinga II	07/23	20.192	172.364	81.274	(902)	-	272.928
LOG Goiânia III	-	56	1.206	(3)	-	-	1.259
LOG Betim III	-	2	1	(3)	-	-	-
LOG Gravataí II	-	2	3	(3)	-	-	2
LOG São Bernardo do Campo	-	4.210	8.083	58.033	(13)	-	70.313
LOG Contagem V	-	-	50	(2)	-	-	48
LOG São José dos Pinhais II	-	-	2.130	21.948	-	-	24.078
LOG Recife II	-	-	1.341	44.905	-	-	46.246
LDI	-	1.232	(1)	102	-	-	1.333
LE Empreendimentos	-	42.413	41.860	30.450	-	(695)	114.028
Juros capitalizados (a)		-	-	(84.460)	-	84.460	-
Total das controladas		3.186.936	546.808	225.533	(454.663)	74.105	3.578.719
Total do Individual		3.335.020	548.835	232.640	(457.663)	74.105	3.732.937
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022:							
Total do Consolidado		313.663	10.952	12.894	(7.760)	(181.665)	148.084
Total do Individual		2.681.877	556.182	435.270	(232.034)	(106.275)	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)).

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

6. Propriedades para investimento

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Galpões industriais	4.306.018	4.876.661	962.567	1.283.358
Strip malls	2.100	2.060	2.100	2.060
Total	4.308.118	4.878.721	964.667	1.285.418

A movimentação do saldo de propriedades para investimento para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	4.878.721	3.772.706	1.285.418	1.290.715
Adições	497.094	845.278	21.616	153.095
Direito de uso de terreno, líquido [*]	6.139	91.661	-	-
Juros capitalizados (nota 8 (d))	84.460	78.367	-	2.977
Venda de ativos	(1.159.870)	(252.556)	(156.069)	(18.100)
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)	(135.354)
Variação do valor justo	258.596	354.021	1.860	2.841
Saldo final	4.308.118	4.878.721	964.667	1.285.418

[*] 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.

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

	Consolidado		Individual	
	2023	2022	2023	2022
Variação do valor justo de PPI	258.596	354.021	1.860	2.841
PIS/COFINS diferido	(798)	(14.891)	-	-
Variação do valor justo de PPI no resultado	257.798	339.130	1.860	2.841

Venda de ativos

No exercício de 2023, foram alienados os grupos de ativos “Seattle I”, “Seattle II”, “Toronto”, assim como participações adicionais em ativos, 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 Gaiollí	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.

No exercício de 2022, foram alienados ativos de “PIB Meli” e “Plaza Top Life”, conforme demonstrado abaixo:

	Efeito total da transação		
	PIB Meli	Plaza Top Life	Total
Receita de venda de ativos e outras receitas relacionadas [1]	253.561	19.500	273.061
Baixa de PPI	(234.456)	(18.100)	(252.556)
PIS e COFINS	(9.255)	(1.804)	(11.059)
Demais custos [2]	(8.478)	(2.282)	(10.760)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	1.372	(2.686)	(1.314)
PIS e COFINS (Valor justo)	2.135	-	2.135
Imposto de renda e contribuição social	(7.810)	111	(7.699)
Resultado líquido da venda	(4.303)	(2.575)	(6.878)

[1] R\$181,8 milhões recebidos à vista e o restante em até 36 meses.

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

Ativos não circulantes mantidos para venda

	Consolidado		Individual	
	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 exercício 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 ainda no mesmo exercício.

Em 31 de dezembro de 2023, do total de propriedades para investimento, R\$930.358 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).

7. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 é como segue:

Consolidado	Saldo inicial	Adição	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023:			
<u>Custo:</u>			
Direito de uso [1]	9.413	1.884	11.297
Outros [2]	8.984	536	9.520
Total Custo	<u>18.397</u>	<u>2.420</u>	20.817
<u>Depreciação acumulada:</u>			
Direito de uso [1]	1.449	896	2.345
Outros [2]	1.532	386	1.918
Total da depreciação acumulada	<u>2.981</u>	<u>1.282</u>	4.263
Total do imobilizado líquido	<u>15.416</u>	<u>1.138</u>	16.554
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022:			
Total do imobilizado líquido	<u>4.927</u>	<u>10.489</u>	<u>15.416</u>

Individual	Saldo inicial	Adição	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023:			
<u>Custo:</u>			
Direito de uso [1]	9.413	1.884	11.297
Outros [2]	8.779	474	9.253
Total Custo	<u>18.192</u>	<u>2.358</u>	20.550
<u>Depreciação acumulada:</u>			
Direito de uso [1]	1.450	896	2.346
Outros [2]	1.334	378	1.712
Total da depreciação acumulada	<u>2.784</u>	<u>1.274</u>	4.058
Total do imobilizado líquido	<u>15.408</u>	<u>1.084</u>	16.492
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022:			
Total do imobilizado líquido	<u>4.903</u>	<u>10.505</u>	<u>15.408</u>

[1] Contrato de aluguel de escritórios da Companhia.

[2] Essencialmente benfeitorias em imóveis de terceiros.

8. Empréstimos, financiamentos e debêntures

a) Posição

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

Modalidade	31/12/23			31/12/22
	Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:				
Debênture - 12ª emissão	-	-	-	50.121
Debênture - 15ª emissão (CRI)	7.068	28.000	35.068	42.118
Debênture - 16ª emissão (CRI)	19.091	9.091	28.182	47.182
Debênture - 17ª emissão	79.382	-	79.382	159.532
Debênture - 18ª emissão	92.667	166.667	259.334	260.474
Debênture - 19ª emissão (CRI) (*)	8.121	504.431	512.552	470.353
Debênture - 20ª emissão - 1ª série (CRI)	4.911	130.350	135.261	135.851
Debênture - 20ª emissão - 2ª série (CRI) (*)	3.286	183.360	186.646	171.396
Debênture - 21ª emissão	26.345	400.000	426.345	428.321
Debênture - 22ª emissão (CRI)	631	250.000	250.631	-
(-) Custo de captação	(6.354)	(15.005)	(21.359)	(20.046)
Total de debêntures e CRI - Individual	235.148	1.656.894	1.892.042	1.745.302
Financiamento à construção	5.783	-	5.783	11.914
(-) Custo de captação	(88)	-	(88)	(193)
Total financiamentos - Individual	5.695	-	5.695	11.721
Total Individual	240.843	1.656.894	1.897.737	1.757.023
Controladas:				
Financiamento à construção (*)	-	-	-	17.346
(-) Custo de captação	-	-	-	(285)
Total financiamentos - Controladas	-	-	-	17.061
Total Consolidado	240.843	1.656.894	1.897.737	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 exercício findo em 31 de dezembro 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	
	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
Juros provisionados	236.806	213.029	235.896	210.869
Ajuste ao valor justo	26.552	(27.448)	25.512	(26.757)
Custo de captação de recursos	(7.989)	(9.396)	(7.989)	(9.396)
Amortização do custo de captação de recursos	7.066	4.851	6.781	4.754
Pagamento de principal	(176.282)	(239.446)	(157.954)	(237.193)
Pagamento de encargos financeiros	(212.500)	(135.211)	(211.532)	(133.363)
Saldo final	1.897.737	1.774.084	1.897.737	1.757.023

b) Garantias

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2023 são como segue:

	Consolidado			
	Financiamento à construção	Debêntures	CRI	Total
Real / direitos creditórios	5.783	79.382	313.881	399.046
Sem garantia	-	685.679	834.459	1.520.138
Total (*)	5.783	765.061	1.148.340	1.919.184

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

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

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

c) Vencimentos

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
<u>Período após a data do balanço:</u>				
1 ano	247.285	186.353	247.285	182.659
2 anos	228.814	203.141	228.814	199.936
3 anos	568.232	236.168	568.232	232.963
4 anos	546.244	492.253	546.244	489.048
Após 4 anos	328.609	676.693	328.609	672.656
Total	1.919.184	1.794.608	1.919.184	1.777.262

d) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros são capitalizados conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado		Individual	
	2023	2022	2023	2022
<u>Encargos financeiros provenientes de:</u>				
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(243.872)	(217.880)	(242.677)	(215.623)
Instrumentos financeiros derivativos	(16.562)	(7.864)	(16.562)	(7.864)
Total dos encargos financeiros	(260.434)	(225.744)	(259.239)	(223.487)
Juros capitalizados em:				
Propriedade para investimento (nota 6)	84.460	78.367	-	2.977
Investimento (nota 5)	-	-	84.460	75.390
Encargos financeiros registrados no resultado (nota 17)	(175.974)	(147.377)	(174.779)	(145.120)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures representou uma taxa média de encargos de 15,28% a.a. no Consolidado (14,50% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro 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 trimestralmente e anualmente pelo Agente Fiduciário, conforme segue:

Descrição - 18ª, 19ª, 20ª, 21ª e 22ª emissões	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 31 de dezembro 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	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
DI	-	8.813	-	-
IPCA	12.585	13.000	-	13.000
Total	12.585	21.813	-	13.000
Circulante	9.689	8.813	-	-
Não circulante	2.896	13.000	-	13.000
Total	12.585	21.813	-	13.000

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
<u>Período após a data do balanço:</u>				
1 ano	9.689	8.813	-	-
2 anos	2.896	6.333	-	6.333
Após 2 anos	-	6.667	-	6.667
Total	12.585	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	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
<u>Período após a data do balanço:</u>				
1 ano	100.567	61.994	4.924	1.686
2 anos	17.874	94.315	6.776	37.853
3 anos	24.589	29.261	-	17.864
Após 3 anos	11.135	11.136	-	11.136
Total	154.165	196.706	11.700	68.539
Circulante	100.567	61.994	4.924	1.686
Não circulante	53.598	134.712	6.776	66.853
Total	154.165	196.706	11.700	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		Individual	
	2023	2022	2023	2022
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	184.497	397.476	126.023	345.629
Alíquota vigente - imposto de renda e contribuição social	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(62.729)	(135.142)	(42.848)	(117.514)
Efeito do IRPJ e da CSLL sobre as diferenças permanentes:				
Resultado de equivalência patrimonial bruto de juros capitalizados baixados	2.643	4.509	108.040	173.624
Efeito reflexo referente ao valor justo em controladas	(28.716)	(20.541)	(28.716)	(20.541)
Baixa dos juros capitalizados referente aos ativos alienados por controladas	25.930	2.647	25.930	2.647
Diferença de base de cálculo para empresas tributadas no lucro presumido	69.585	149.791	-	-
Outros	3.750	1.960	3.747	2.227
Crédito (débito) do IRPJ e da CSLL no resultado	10.463	3.224	66.153	40.443

Em 31 de dezembro 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	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
<u>Ativo não circulante:</u>				
Imposto de renda e contribuição social	114.024	47.871	114.024	47.871
<u>Passivo:</u>				
Imposto de renda e contribuição social	(64.155)	(53.216)	-	-
PIS/COFINS	(93.557)	(61.706)	(10.592)	(1.248)
	(157.712)	(114.922)	(10.592)	(1.248)
<u>Circulante</u>	(13.194)	(5.806)	(3.597)	(416)
Não circulante	(144.518)	(109.116)	(6.995)	(832)
Total	(157.712)	(114.922)	(10.592)	(1.248)

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
<u>Efeito tributário sobre:</u>				
<u>Ativo diferido:</u>				
Prejuízo fiscal e base negativa	174.861	96.152	174.790	95.901
Juros capitalizados baixados (*)	114.560	111.773	114.560	111.773
Diferenças temporárias	(26.999)	7.187	(30.280)	7.187
	262.422	215.112	259.070	214.861
Passivos diferidos reclassificados	(148.398)	(167.241)	(145.046)	(166.990)
Ativo diferido	114.024	47.871	114.024	47.871
<u>Passivo diferido:</u>				
Mais valia do valor justo sobre propriedades para investimento	(192.616)	(214.633)	(145.046)	(166.990)
Aluguéis a receber e outros	(2.207)	(3.430)	-	-
Venda de PPI	(17.730)	(2.394)	-	-
	(212.553)	(220.457)	(145.046)	(166.990)
Passivos diferidos reclassificados	148.398	167.241	145.046	166.990
Imposto diferido passivo	(64.155)	(53.216)	-	-

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

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

Em 31 de dezembro de 2023, a estimativa de realização dos impostos diferidos ativos, mediante projeção de geração de lucro tributável futuro elaborada pela Administração da Companhia, é como segue:

	IRPJ e CSLL
	Consolidado e Individual
Expectativa de realização:	
2027	2.964
2028	3.010
2029	3.605
2030	4.198
2031 a 2034	30.723
2035 a 2039	49.045
2040 a 2052	20.479
Total	114.024

A projeção acima mencionada está baseada em projetos que atualmente já se encontram em operação, na construção e na entrada em operação de novos galpões no portfólio da Companhia. A receita projetada advinda da locação dos referidos ativos e a venda de ativos que atualmente se encontram em operação contribui para a geração de lucro tributável compatível à realização dos impostos diferidos ativos referentes a prejuízo fiscal e base negativa. A realização dos referidos ativos oriundos da diferença temporária referente aos juros capitalizados considera o mesmo período de dedutibilidade fiscal de 25 anos aplicável aos custos históricos das respectivas propriedades para investimento, a partir da respectiva entrada em operação.

Em 31 de dezembro 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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 é como segue:

	Consolidado				Individual			
	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	47.310	7.156	54.466	25.238	44.209	21.944	66.153	40.443
Saldo final	262.422	(212.553)	49.869	(5.345)	259.070	(145.046)	114.024	47.871

12. Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis

O Grupo constituiu provisões para riscos para as ações cuja expectativa de perda é considerada provável, baseada na avaliação de seus assessores legais, que se espera ser necessária a saída de recursos financeiros para liquidar as respectivas obrigações. A natureza dessas ações é essencialmente referente a reclamações trabalhistas. A movimentação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	2.345	1.991	144	116
Adições e atualização	1.471	620	297	75
Pagamento	(2.020)	(163)	(66)	(35)
Reversão	(471)	(103)	(90)	(12)
Saldo final	1.325	2.345	285	144

Os processos classificados com probabilidade de perda possível pelos consultores jurídicos montam em R\$4.741 no Consolidado e R\$4.126 no Individual em 31 de dezembro de 2023 (R\$1.286 no Consolidado e R\$913 no Individual em 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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	101.715	4.463	8.437	4.463
Adições	-	94.543	-	2.541
Remensuração	9.941	1.905	1.884	1.905
Despesas de juros	8.377	1.814	646	538
Pagamento de principal	(668)	(613)	(668)	(472)
Pagamento de juros	(646)	(397)	(646)	(538)
Saldo final	118.719	101.715	9.653	8.437
Circulante	765	614	765	556
Não circulante	117.954	101.101	8.888	7.881
	118.719	101.715	9.653	8.437

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	4.871	8.943	9.018	421.195	444.027
Total	4.871	8.943	9.018	421.195	444.027
Individual:					
Passivos de arrendamento	1.342	1.342	1.342	9.178	13.204
Total	1.342	1.342	1.342	9.178	13.204

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 imóveis e veículos de curto prazo. Para estes arrendamentos, as despesas de locação são reconhecidas de forma linear, quando incorridas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, estes arrendamentos representam R\$84 no Consolidado e R\$83 no Individual (R\$86 em 31 de dezembro de 2022).

14. Patrimônio líquido

(a) Capital social

	Consolidado e Individual	
	31/12/23	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 31 de dezembro 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.

Os detentores das ações têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de novas ações ou transferência parcial / total a terceiros, que pode ser exercido no prazo legal de até trinta dias.

(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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram adquiridas 236 mil ações no valor de R\$4.825 através do Programa de Recompra de Ações da Companhia, alienadas 47 mil ações no valor de R\$832 e foram transferidas 722 mil ações para os beneficiários do plano de opções de compra de ações da Companhia, conforme demonstrado abaixo:

Espécie	Quantidade (mil)					Custo em reais (por ação) das ações adquiridas			Valor de mercado (*)
	Saldo inicial	Adquiridas	Alienadas	Transferidas	Saldo final	Média ponderada	Máximo	Mínimo	
Exercício 2023:									
Ações ordinárias	2.252	236	(47)	(722)	1.719	20,53	23,71	15,01	39.193
Exercício 2022:									
Ações ordinárias	1.048	1.221	-	(17)	2.252	21,97	24,76	15,20	36.302

(*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

(c) Reserva de capital

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

(d) Reserva de lucro

Reserva legal

A reserva legal é constituída com base em 5% do lucro de cada exercício, e não deve exceder 20% do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal, acrescido do montante das reservas de capital, exceder 30% do capital social, não é obrigatório a destinação de parte do lucro líquido do exercício para esta rubrica. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos ou aumentar o capital. A memória de cálculo referente a constituição da reserva legal para os exercícios de 2023 e de 2022 está detalhada no item (e) abaixo.

Reserva de retenção de lucros

A reserva de retenção de lucros refere-se aos lucros não distribuídos aos acionistas em função, basicamente, do atendimento às necessidades de recursos da Companhia para aplicação em investimentos conforme orçamento de capital. Em 31 de dezembro de 2023, foi proposta a constituição de reserva de retenção de lucros, no valor de R\$112.567 (R\$275.076 em 31 de dezembro de 2022).

(e) Dividendos

Mínimo obrigatório e adicional proposto

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

Conforme proposta da Administração da Companhia ad referendum da Assembleia Geral Ordinária (AGO), os dividendos de 2023 são como segue (os de 2022 são apresentados para fins comparativos):

	2023	2022
Lucro do exercício	192.176	386.072
Reserva legal – 5% do lucro do exercício	(9.609)	(19.304)
Lucro disponível para distribuição	182.567	366.768
Dividendos propostos:		
Mínimo obrigatório – 25% do lucro disponível para distribuição	45.642	91.692
Adicional	24.358	-
Totais	70.000	91.692
Dividendos propostos por ação:		
Mínimo obrigatório - R\$	0,4544	0,9178
Adicional - R\$	0,2425	-
Totais - R\$	0,6969	0,9178

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.

(f) Plano de opções de ações

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

Os executivos e empregados da Companhia, inclusive de controladas, direta ou indiretamente, poderão ser habilitados a participar do referido plano. Caso o contrato de trabalho ou o mandato do colaborador venha a cessar em razão: (a) respectivamente, pedido de demissão ou renúncia; ou (b) demissão (com ou sem justa causa) ou destituição (com ou sem justo motivo), obedecida, conforme for o caso, a definição de justo motivo prevista na legislação societária ou de justa causa prevista na legislação trabalhista, o que for aplicável, as opções cujo direito de exercício: (i) não tenham sido adquiridas, até tal data, serão canceladas; e (ii) as que já tenham sido adquiridas até tal data, poderão ser exercidas em até 90 dias, contados da data de término do respectivo contrato de trabalho ou mandato, mediante notificação por escrito enviada ao presidente do Conselho de Administração da Companhia, sendo que, após tal prazo, serão canceladas.

Em caso de morte do beneficiário, seus sucessores terão o direito de exercer eventuais opções não exercidas, independentemente da observância de períodos de restrição à venda de ações no âmbito do Programa e mesmo que o direito ao exercício ainda não tenha sido adquirido, imediatamente e pelo prazo de exercício previsto no respectivo programa, sendo que o número de ações a que os sucessores do beneficiário fazem jus será calculado pro rata de acordo com o plano.

O plano de outorga de opção de compra de ações aprovado pela Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, conforme respectivo regulamento corresponderá a, no máximo, 3.092.149 ações, equivalentes a 5% do total das ações da Companhia em novembro de 2010 (892.149 ações) mais um milhão de opções aprovada na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 16 de abril de 2020 e mais um milhão e duzentos mil de opções aprovada na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 19 de abril de 2022.

Em 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	Preço de exercício ajustado	Participantes	Prazo inicial de exercício	Prazo final de exercício (*)
3	10/13	32.879	1,06%	Até 5 anos	R\$ 30,04	R\$ 19,31	Diretores e gestores	12/13	12/23
4	11/14	31.835	1,03%	Até 5 anos	R\$ 30,04	R\$ 19,34	Diretores e gestores	12/14	12/24
5	12/15	27.710	0,90%	Até 5 anos	R\$ 30,04	R\$ 19,41	Diretores e gestores	12/15	12/25
6	04/18	352.000	11,38%	Até 5 anos	R\$ 22,00	R\$ 12,17	Diretores e gestores	12/18	12/25
7	09/19	226.251	7,32%	Até 5 anos	R\$ 23,42	R\$ 14,25	Diretores e gestores	12/19	12/26
8	06/20	653.216	21,12%	Até 5 e 10 anos	R\$ 21,62	R\$ 12,66	Diretores e gestores	12/20	12/27 e 12/32
10	12/21	338.074	10,93%	Até 5 anos	R\$ 24,17	R\$ 15,16	Diretores e gestores	12/21	12/28
11	07/22	401.761	12,99%	Até 5 anos	R\$ 18,99	R\$ 17,64	Diretores e gestores	12/22	12/29
12	09/23	527.430	17,06%	Até 5 anos	R\$ 16,85	R\$ 16,47	Diretores e gestores	12/23	12/30

(*) 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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 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	12	168	-	(1)	(162)	5
8	13	634	-	(3)	(124)	507
10	17	335	-	(7)	(92)	236
11	14	402	-	(9)	(34)	359
12	18	-	523	-	(22)	501
		1.869	523	(20)	(722)	1.650
Preço de exercício médio ponderado das opções		14,47	16,47	15,65	13,69	15,43
Movimentação 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	172	168	-	-
8	128	1.027	2.553	6,1
10	101	572	822	2,0
11	80	862	1.580	3,0
12	52	691	2.903	4,1
2023	863	3.320	7.858	4,3
2022	582	3.039	7.585	5,2

Em 31 de dezembro de 2023, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 1.649 mil ações, o que representaria uma diluição de 1,59% em relação ao total de ações da Companhia de 102.159 mil (1,80% em 31 de dezembro de 2022).

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

O preço médio ponderado de mercado das ações exercidas no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, considerando a data de exercício, foi de R\$24,17 (R\$25,30 para o exercício findo 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.

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

	Programa									
	3º	4º	5º	6º	7º	8º	10º	11º	12º	
Taxa livre de risco	10,86%	12,42%	16,20%	8,61%	6,43%	5,21% e 6,41%	11,19%	12,56%	11,29%	
Duração do exercício em anos (*)	7	7	7	7	7	7 e 12	7	7	5	
Volatilidade anualizada esperada	36,56%	27,17%	26,73%	29,38%	30,86%	39,97%	37,48%	39,21%	38,14%	
Dividendos esperados	5,00%	5,00%	6,02%	5,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	
Valor justo da opção na data de outorga por ação	R\$ 2,09	R\$ 3,43	R\$ 3,48	R\$ 4,66	R\$ 4,76	R\$11,83 e R\$12,66	R\$ 7,51	R\$ 8,61	R\$ 7,57	

(*) Período de vesting de até 5 e 10 anos.

Para a taxa livre de risco foi considerado uma média das taxas DI futuras do prazo de exercício máximo de cada tranche dos planos, dado por projeção da B3.

A volatilidade esperada foi calculada com base na média histórica da Companhia, de empresas do mesmo setor de atuação e dos dados da B3.

(g) Participações não controladoras

	Consolidado	
	2023	2022
Saldo inicial	79.185	29.173
Aportes (distribuições) líquidos a acionistas não controladores	35	41.842
Transação de capital (a)	(79.728)	(6.458)
Participação nos lucros do período	2.784	14.628
Saldo final	2.276	79.185

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

(h) Lucro por ação

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

	Consolidado e Individual	
	2023	2022
Lucro básico por ação:		
Lucro do exercício	192.176	386.072
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação	99.757	100.643
Lucro por ação básico - em R\$	1,92644	3,83605
Lucro diluído por ação:		
Lucro do exercício	192.176	386.072
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação	99.757	100.643
Efeito diluidor das opções de ações (milhares)	80	126
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação	99.837	100.769
Lucro por ação diluído - em R\$	1,92490	3,83126

15.Receitas líquidas

	Consolidado		Individual	
	2023	2022	2023	2022
Receita de aluguéis	220.383	219.207	70.583	71.319
Receita de serviços de administração de condomínios	10.532	7.123	10.532	7.123
Receita de outros serviços	2.715	4.392	714	4.392
Tributos sobre receitas	(13.474)	(13.492)	(7.908)	(7.902)
Receita líquida	220.156	217.230	73.921	74.932

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia não possuía cliente cuja receita líquida representava individualmente 10% ou mais do total (em 31 de dezembro de 2022 possuía um cliente cuja receita líquida representava R\$31.161 representando 14%).

16. Custos e despesas por natureza

	Consolidado		Individual	
	2023	2022	2023	2022
Custos dos serviços prestados - administração de condomínios	(3.887)	(3.041)	(3.887)	(3.041)
Despesas operacionais:				
Salários, encargos e benefícios	(19.209)	(18.946)	(18.788)	(18.507)
Consultorias e serviços	(10.226)	(8.666)	(6.473)	(5.344)
Despesas gerais	(6.774)	(7.229)	(6.259)	(6.580)
Honorários da administração	(7.856)	(6.645)	(7.856)	(6.645)
Despesa de vacância	(2.318)	(3.234)	(640)	(1.714)
Opções de ações	(3.320)	(3.039)	(3.320)	(3.039)
Publicidade	(1.027)	(1.583)	(1.026)	(1.578)
Depreciação e amortização	(3.972)	(1.647)	(2.053)	(1.302)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Venda de ativos/participações societárias (*)	(159.287)	(10.344)	(48.780)	(11.716)
Outros	(6.078)	(6.668)	(639)	(3.526)
	(220.067)	(68.001)	(95.834)	(59.951)
Classificadas como:				
Despesas comerciais	(9.455)	(12.573)	(6.251)	(8.481)
Despesas gerais e administrativas	(37.391)	(31.771)	(32.308)	(29.583)
Honorários da administração	(7.856)	(6.645)	(7.856)	(6.645)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(165.365)	(17.012)	(49.419)	(15.242)
	(220.067)	(68.001)	(95.834)	(59.951)

(*) Vide nota 6. 2022 inclui resultado na venda da participação societária de Torino, no valor de R\$9.030.

17. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado		Individual	
	2023	2022	2023	2022
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 8 (d))	(175.974)	(147.377)	(174.779)	(145.120)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos (inclui efeito hedge)	17.845	(36.726)	18.883	(38.140)
Outras despesas financeiras [1]	(15.236)	(5.499)	(2.915)	(2.254)
	(173.365)	(189.602)	(158.811)	(185.514)
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	77.647	87.796	69.888	80.342
Avaliação a valor presente por venda de ativos	16.391	886	4.393	601
Receitas de juros de contratos de mútuo	1.272	1.146	1.327	1.555
Outras receitas financeiras [2]	1.445	(962)	526	(1.406)
	96.755	88.866	76.134	81.092
Resultado financeiro	(76.610)	(100.736)	(82.677)	(104.422)

[1] Inclui juros de passivo de arrendamento.

[2] Inclui efeito tributário sobre receita financeira.

18. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas são como seguem:

	Consolidado				Individual				
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo		
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	275.919	348.125	-	-	275.819	348.125	-	-
Banco Bradesco S.A.	[2]	170.708	21.851	-	-	170.708	18.594	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPEs	[3]	-	-	-	-	-	5.361	-	-
Cientes por aluguéis									
Outras partes relacionadas:									
Patrus Transportes Urgentes Ltda.	[4]	615	578	-	-	28	27	-	-
Contas a receber por venda de participação societária									
Outras partes relacionadas:									
MRV MRL Camp Nou Incorporações e Participações	[5]	12.700	13.970	-	-	12.700	13.970	-	-
Fornecedor de serviços									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro	[6]	-	-	81	58	-	-	81	58
Débitos com empresas ligadas									
Investidas									
SPEs	[11]	-	-	-	-	-	-	136.205	-

	Consolidado				Individual				
	Receita		Despesa		Receita		Despesa		
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Receitas financeiras									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	27.829	44.588	-	-	25.277	44.588	-	-
Banco Bradesco S.A.	[2]	11.648	3.843	-	-	11.257	3.429	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPEs	[3]	-	-	-	-	55	790	-	-
Contas a receber por venda de participação societária									
Outras partes relacionadas:									
MRV MRL Camp Nou Incorporações e Participações Ltda	[5]	405	1.065	-	-	405	1.065	-	-
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[8]	-	522	-	-	-	522	-	-
Receita de aluguéis									
Clientes por aluguéis									
Outras partes relacionadas:									
Patrus Transportes Urgentes Ltda.	[4]	7.017	7.109	-	-	318	235	-	-
Despesas gerais e administrativas									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[6]	-	-	1.028	310	-	-	1.028	310
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[7]	-	-	4.016	2.812	-	-	4.016	1.882
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Outras partes relacionadas:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[9]	272	377	-	-	272	377	-	-
Despesas financeiras									
Outras partes relacionadas:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[10]	-	-	2.174	-	-	-	-	-
Banco Inter S.A. (Inter)	[12]	-	-	-	1.238	-	-	-	1.238

- [1] Refere-se a transações financeiras com o Banco Inter S.A. e/ou controladas ("Inter"), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, as aplicações apresentam rendimento de 75,9% da taxa DI no Consolidado e Individual (93,0% em 31 de dezembro 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023, as aplicações apresentam rendimento de 104,7% da taxa DI no Consolidado e Individual (112,9% em 31 de dezembro de 2022).
- [3] Refere-se a empréstimo entre a Companhia e sua controlada LOG São José dos Pinhais, concedido em janeiro de 2018. A atualização é feita 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 estão sendo pagos em 48 parcelas mensais de R\$532 cada, sendo a primeira paga após aprovação da alteração do zoneamento de parte da área de industrial para residencial pela prefeitura, evento ocorrido no quarto trimestre de 2019. Em dezembro de 2023 foi assinado aditivo repactuando o pagamento para seis parcelas de R\$250 de julho a dezembro de 2024 e oito parcelas de R\$1.012 de janeiro de 2025 a agosto de 2025.

Os efeitos desta transação são demonstrados a seguir:

	Efeito total da transação		
	Tranche I	Tranche II	Total
Valor	10.800	25.523	36.323
Ajuste a valor presente	(847)	(1.942)	(2.789)
	9.953	23.581	33.534
Baixa do investimento	(11.155)	(24.984)	(36.139)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(1.202)	(1.403)	(2.605)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(1.383)	(3.606)	(4.989)
Resultado líquido da venda	(2.585)	(5.009)	(7.594)
Contas a receber em 31 de dezembro de 2023	-	12.700	12.700
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 previsão de prorrogação do prazo e é reajustável anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Em 31 de dezembro de 2023 estabelece pagamento total mensal (bruto de tributos) de R\$81 (R\$77 em 31 de dezembro de 2022). Os valores apresentados no quadro acima 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 31 de dezembro 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 enquanto a despesa refere-se à perda gerada no desconhecimento deste investimento.
- [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 31 de dezembro de 2023, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações encontra-se apresentado na rubrica de fornecedores e monta em R\$3.369.
- [10] Refere-se ao desconto financeiro gerado pela antecipação de título recebível efetuada no 1º trimestre de 2023.
- [11] Valores recebidos das SPEs LOG Recife e LOG Viana I, 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.
- [12] Refere-se a serviços de coordenação, colocação e distribuição de CRI, em regime de melhores esforços, lastreados na 19ª emissão de debêntures da Companhia.

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
Benefícios de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração	7.856	6.645
Participação nos lucros e resultados	2.577	2.880
Benefícios assistenciais	95	166
Benefícios de longo prazo a administradores:		
Previdência privada (plano de contribuição definida)	140	108
Remuneração baseada em ações:		
Plano de opção de ações	2.526	2.385
	13.194	12.184

Em 19 de abril de 2023, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária, a remuneração 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 31 de dezembro 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 nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	Efeito no resultado		31/12/23
							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	525.679	467.104	(4.013)	(13.127)	45.448
Swap [3]	04/22	IPCA + 6,30% / DI + 1,47%	03/29	169.650	187.178	176.026	(8.216)	(678)	10.474
Swap	09/21	LOGG3 / DI + 1,75%	01/23 e 03/23	74.468	-	-	(38.136)	-	-
Swap	01/23	LOGG3 (*) / DI + 1,84%	05/24 a 08/24	46.312	69.396	52.236	-	16.676	16.676
							(50.694)	2.871	72.598

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

O valor nominal 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*, pelo montante 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.

(*) O preço da ação de fechamento em 31/12/23 foi de R\$22,80/ação. Caso o preço da ação atinja o piso de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$10,56/ação, representaria uma perda estimada de R\$36.345 e caso o preço da ação atinja o teto de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$26,63/ação, representaria um ganho líquido aproximado de R\$28.544, 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	16.676
Ativo não circulante	55.922
Total do ativo	72.598

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional	Ponta ativa	Ponta passiva	Efeito no resultado		31/12/22
							Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Valor justo do derivativo
Swap	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
2023			
Efeito no resultado			
Swaps com hedge de valor justo	(16.562)	26.722	10.160
Swaps sem hedge	-	17.675	17.675
Efeito no resultado	(16.562)	44.397	27.835
Efeito redutor do hedge	-	(26.552)	(26.552)
Efeito Líquido no resultado	(16.562)	17.845	1.283
2022			
Efeito no resultado			
Swaps com hedge de valor justo	(7.864)	(27.359)	(35.223)
Swaps sem hedge	-	(36.815)	(36.815)
Efeito no resultado	(7.864)	(64.174)	(72.038)
Efeito redutor do hedge	-	27.448	27.448
Efeito Líquido no resultado	(7.864)	(36.726)	(44.590)

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

Contabilidade de hedge

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

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

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

O Grupo designou formalmente instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* como instrumento de *hedge* e um financiamento e dois CRIs como itens protegidos, estabelecendo uma relação de proteção econômica entre eles, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*. Estas designações foram classificadas como *hedge* de valor justo, uma vez que reduz o risco de mercado decorrente da variação do valor justo do respectivo financiamento. Desta forma, tanto os derivativos quanto os itens protegidos são mensurados ao valor justo por meio de resultado, havendo a expectativa de que as mudanças nos valores justos se compensem mutuamente. Seguem os termos críticos e efeitos no balanço patrimonial e na demonstração do resultado:

Hedge de valor justo	Contratação	Vencimento	Valores nacionais	Taxas	Valor justo		Efeito no resultado	
					31/12/2023	2023	31/12/2023	2023
Financiamento à construção	11/18	08/28	16.198	10%	-	-	-	(1.039)
CRI - 19ª emissão de debêntures	09/21	09/28	450.000	IPCA + 5,52%	(512.552)	-	-	(18.646)
CRI - 20ª emissão de debêntures - 2ª série	04/22	03/29	169.650	IPCA + 6,30%	(186.646)	-	-	(6.867)
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Itens protegidos)			635.848		(699.198)	-	-	(26.552)
Pontas ativas								
Operação de swap	11/18	08/28	16.198	10%	-	-	-	1.039
Operação de swap	09/21	09/28	450.000	IPCA + 5,52%	512.552	-	-	18.557
Operação de swap	04/22	03/29	169.650	IPCA + 6,30%	186.500	-	-	6.867
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de hedge)			635.848		699.052	-	-	26.463
Pontas passivas								
					108,95% DI	-	-	259
					DI + 1,23%	(467.104)	-	-
					DI + 1,47%	(176.026)	-	-
						(643.130)	-	259
					Posição líquida swap	55.922	-	26.722
					Posição líquida total	(643.276)	-	170

(b) Categoria de instrumentos financeiros

Consolidado	Nota	31/12/23		31/12/22	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:					
Custo amortizado		714.131	714.131	223.377	223.377
Caixa e bancos		1.523	1.523	3.174	3.174
Contas a receber	4	712.608	712.608	220.203	220.203
Valor justo por meio do resultado (obrigatoriamente mensurado) (*)		824.663	824.663	699.181	699.181
Fundo de investimento restrito	3	357.073	357.073	429.877	429.877
Fundo de investimento não restrito	3	388.102	388.102	82.613	82.613
Certificados de depósitos bancários (CDB)	3	6.890	6.890	185.421	185.421
Instrumentos financeiros derivativos	19 (a)	72.598	72.598	1.270	1.270
Passivos financeiros:					
Custo amortizado		1.422.147	1.422.121	1.294.403	1.291.370
Empréstimos, financiamentos e debêntures		1.198.539	1.198.513	1.114.989	1.111.956
Contas a pagar por aquisição de terrenos	9	12.585	12.585	21.813	21.813
Fornecedores		58.418	58.418	43.365	43.365
Arrendamento	13	118.719	118.719	101.715	101.715
Outros passivos		33.886	33.886	12.521	12.521
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge) (*)		699.198	699.198	659.095	659.095
Empréstimos, financiamentos e debêntures		699.198	699.198	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 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, considerado em 31 de dezembro 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 + 1,44% a 1,79%	03/26 a 12/28
108% a 116,50% DI	DI + 1,44% a 1,79%	09/24 a 03/25
IPCA + 5,52% a 6,30%	IPCA + 6,76% a 7,58%	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

O Grupo está exposto a riscos normais de mercado em decorrência de mudanças nas taxas de juros e índices de correção monetária.

O Grupo realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2023, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2023, conforme detalhado abaixo:

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

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva anual de 2023	Taxa anual estimada para o ano de 2024	Varição entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado
<u>Cenário provável:</u>							
DI/Selic	510.953	(1.976.614)	(1.465.661)	12,99%	10,04%	(i) -2,95%	43.237
IPCA	1.489.207	(711.783)	777.424	4,62%	8,67%	(ii) 4,05%	31.486
							<u>74.723</u>
<u>Cenário I:</u>							
DI/Selic	510.953	(1.976.614)	(1.465.661)	12,99%	12,55%	-0,44%	6.449
IPCA	1.489.207	(711.783)	777.424	4,62%	6,50%	1,88%	14.616
							<u>21.065</u>
<u>Cenário II:</u>							
DI/Selic	510.953	(1.976.614)	(1.465.661)	12,99%	15,06%	2,07%	(30.339)
IPCA	1.489.207	(711.783)	777.424	4,62%	4,33%	-0,29%	(2.255)
							<u>(32.594)</u>

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

Conforme requerido pelo IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas no cenário provável acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2024.

(d) Gestão do risco de capital

O Grupo administra seu capital para assegurar que as empresas que pertencem a ele possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital do Grupo é formada pelo endividamento líquido (dívida detalhada na nota 8, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários – TVM, na nota 3) e pelo patrimônio líquido do Grupo.

A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital da Companhia. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento do Grupo. Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, os índices de endividamento eram conforme demonstrados a seguir:

	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.897.737	1.774.084	1.897.737	1.757.023
Caixa e equivalentes de caixa e TVM	(753.588)	(731.098)	(705.076)	(708.895)
Dívida líquida	1.144.149	1.042.986	1.192.661	1.048.128
Patrimônio líquido (PL)	3.732.221	3.663.838	3.729.945	3.584.653
Dívida líquida / PL	30,7%	28,5%	32,0%	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 31 de dezembro de 2023 até o vencimento contratual, são como seguem:

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	385.607	388.571	704.678	1.085.726	2.564.582
Taxas pré-fixadas	4.871	8.943	9.018	421.196	444.028
Passivos não remunerados	75.541	16.763	-	-	92.304
Total	466.019	414.277	713.696	1.506.922	3.100.914
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	385.607	388.571	704.678	1.085.726	2.564.582
Taxas pré-fixadas	1.342	1.342	1.342	9.179	13.205
Passivos não remunerados	146.753	2.667	-	-	149.420
Total	533.702	392.580	706.020	1.094.905	2.727.207

Risco de liquidez

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

(f) Risco de crédito

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

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

20. Garantias

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

21. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 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	
	2023	2022	2023	2022
Capitalização de juros (nota 8(d))	84.460	78.367	84.460	78.367
Direito de uso (remensuração do CPC 06 (R2)) (nota 13)	9.941	1.905	1.884	1.905
Direito de uso (adições) (nota 13)	-	94.543	-	2.541

22. Seguros

O Grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 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.	55.078
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.	756

23. Evento subsequente

Conforme divulgado na Nota Explicativa 14 (e), em 06 de fevereiro de 2024, o Conselho da Administração declarou a destinação do lucro do exercício de 2023, incluindo dividendos no valor total de R\$70.000, que contempla o dividendo mínimo obrigatório, a serem pagos em 21 de fevereiro de 2024.

24. Aprovação das demonstrações financeiras

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração, conforme recomendação do Comitê de Auditoria da Companhia em 6 de fevereiro de 2024.