

Resultados 1T24

LOG



A LOG Commercial Properties e Participações S.A. ("Companhia" ou "LOG") ("B3:LOGG3"), uma das maiores desenvolvedoras e locadoras de galpões logísticos classe A do Brasil, anuncia seus resultados do primeiro trimestre de 2024. Todos os números são apresentados e são comparados ao mesmo período do ano anterior, exceto quando especificado, e foram arredondados para o milhar mais próximo. Quando comparados às demonstrações financeiras podem apresentar divergências devido as casas decimais.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Margens Superiores a 40% na Reciclagem Garantem a Crescente Geração de Valor na LOG como Desenvolvedora de Ativos *Greenfield*

Em 2024, a LOG segue demonstrando a **atratividade, liquidez e a forte demanda por seus ativos**. A estratégia de reciclagem reforça o compromisso com um crescimento sustentável e uma robusta geração de valor para seus acionistas.

Em 19 de abril, foram concluídas as **vendas dos ativos LOG Betim e LOG Salvador, que juntos possuem 138 mil m² de ABL, totalizando R\$ 509,7 milhões**, alcançando uma **margem bruta de 40,9%**.

A venda destes ativos para o FII BTG Pactual - BTLC11, reflete o **aquecimento do mercado de FIIs e a compressão dos cap rates** praticados. Esta é a terceira operação realizada com o BTLC11 desde a sua constituição em maio de 2023. O fundo passa a administrar aproximadamente 413 mil m² de ABL, totalizando R\$ 1,5 bilhão em ativos.

Nos últimos doze meses, a estratégia de reciclagem de ativos da LOG acumulou um **significativo montante de mais de R\$ 1,7 bilhão**. Estas vendas realizadas com margens relevantes demonstram a **capacidade de desenvolvimento de projetos greenfield com alto retorno** para a Companhia.

Venda LOG Salvador: TIR de 27,3% Demonstra Capacidade de Retorno Expressivo no Desenvolvimento dos Ativos

A Companhia finalizou a **venda do LOG Salvador, um empreendimento com 87,6 mil m² de ABL**, distribuídos em três fases. **As duas primeiras fases estão 100% locadas** e foram entregues no 2T23 e no 4T23, respectivamente. A terceira fase, que está em construção, tem entrega prevista para o 2T24.

Importante destacar, que a **venda do empreendimento com uma fase ainda em construção**, considerando um período de 29 meses, desde a aquisição do terreno até a venda do ativo, reflete um **retorno representativo, com TIR de 27,3%** após todos os impostos.



Entregas do Trimestre 100% Pré-Locadas com Ticket Médio de R\$ 23,63, Reforça Crescente Demanda pelos Ativos da LOG

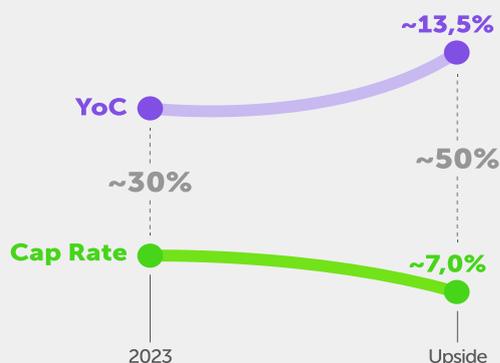
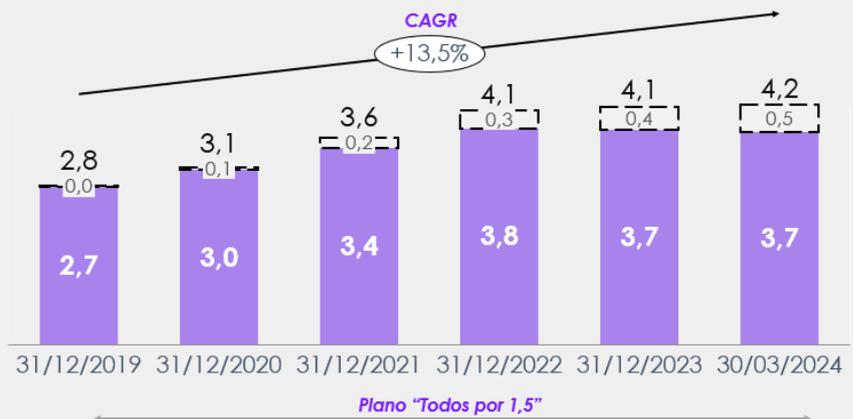
A LOG avança para conclusão do plano "Todos por 1,5" em 2024, com **importantes entregas totalizando 57,0 mil m² de ABL no 1T24**, o Log Natal, e o Log BH. O ticket médio desses ativos alcançou **R\$ 23,63 por m² de ABL** e foram **entregues 100% pré-locados**.

O **alto nível de pré-locação juntamente com o baixo nível de vacância estabilizada de 0,91%**, representam a capacidade da Companhia em alinhar oferta e demanda, além de confirmar o potencial do seu modelo de negócios.

CAGR do NAV de 13,5% Reflete Potencial de Crescimento e Geração de Resultados para a LOG

Em 2020, a LOG iniciou uma **importante fase de crescimento com o lançamento dos planos "Todos por 1,5" e o "Log 2 milhões"**. A execução desses planos aumentará o NAV da Companhia de forma sustentável. A partir de 2024, a LOG estabeleceu um **novo**

patamar de produção, visando entregar 500 mil m² de ABL por ano. Este patamar de entregas garante o **aumento do CAGR de NAV** da Companhia, que de dezembro de 2019 a março de 2024 foi de **13,5%**.



☐ Dividendos e Recompra de Ações

O cenário macroeconômico tem beneficiado a LOG principalmente quanto a tendência de queda das taxas de juros. Este movimento fortalece a atratividade e a liquidez dos ativos com o **aquecimento do mercado de FIs e cria oportunidades para a compressão de cap rate**. Adicionalmente, a LOG tem alcançado **YoC próximo de 13%**, que propicia aumento das margens na reciclagem de ativos.

PILARES ESTRATÉGICOS: A BASE PARA CRESCIMENTO, EFICIÊNCIA E INOVAÇÃO EM MEIO A UM MERCADO COMPETITIVO

Pilares Estratégicos

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

Galpões Modulares

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

- 203 clientes em 256 contratos ativos
- concentração por setor inferior a 16%
- vacância estabilizada de 0,91%
- ticket médio de R\$ 20,62 por m² de ABL
- repasse de preço acima da inflação pelo 7º trimestre consecutivo com SCR de 1,9%

Diversificação Geográfica

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

- 57,0 mil m² de ABL entregues 1T24
- pré-locação de 100% das entregas
- absorção bruta de 134 mil m² de ABL



Operação Integrada

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

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



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

PORTFÓLIO OPERACIONAL

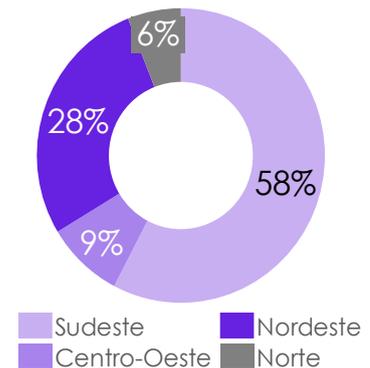
Entregas com índice de pré-locação de 100%

em m ² ABL	Trimestre	% Total
LOG Natal	1T24	16.380
LOG SIM	1T24	40.573
Total 1T24		56.953

A Companhia entregou 57,0 mil m² de ABL no trimestre, distribuídos no Rio Grande do Norte e Minas Gerais, cujo **índice de pré-locação foi de 100%**.

A Companhia possui 12 projetos em construção e espera entregar 500 mil m² de ABL a partir deste ano, estabelecendo um **novo patamar de produção** para a Companhia.

Representatividade do Portfólio
Entregue por Região (% LOG)



Portfólio por Classe

em m ² de ABL (%LOG)	1T24	4T23	1T23
Entregue	1.044.965	997.546	1.177.145
Em construção	397.661	294.095	509.637
Landbank	522.630	582.317	727.724
Total	1.965.256	1.873.958	2.414.506

Portfólio (ABL % LOG)

Período	Início	Adições	Vendas	Final	Ocupação	Vacância Estab.	Vacância Total	Vacância Cias Brasil ¹
1T23	1,172,673	-	-	1,172,673	98.6%	1.43%	2.08%	10.4%
2T23	1,172,673	55,183	183,649	1,044,207	99.3%	0.72%	1.34%	9.5%
3T23	1,044,207	47,984	193,777	898,414	98.4%	1.65%	1.65%	10.0%
4T23	898,414	100,017	-	998,431	99.4%	0.65%	3.04%	9.0%
1T24	998,431	46,534	-	1,044,965	99.1%	0.91%	1.88%	10.0%

¹Fonte: Colliers

O DESEMPENHO OPERACIONAL DA LOG DEFINE NOVOS PADRÕES DE EXCELÊNCIA NO SETOR

Entregas
57 mil m² ABL

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

Atingimento Histórico de Entregas
2MM m² ABL

Com as entregas realizadas no 1T24, a LOG atingiu a marca de 2,0 milhões de m² de ABL entregues historicamente pela Companhia

Vacância Estabilizada
0,91%

A vacância estabilizada da Companhia foi de 0,91%, muito inferior frente à média do setor de 10%

ABL Produzido
92,6 mil m² ABL

Aumento de 27% no ABL produzido QoQ nas obras da LOG, representado por 1,2 mil colaboradores nos canteiros.



DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

- **Receita líquida de R\$ 53,8 milhões** no 1T24
 - Entrega de **57,0 mil m² de ABL** no 1T24
 - **Crescimento de 4,7%** no ABL do Portfólio da Companhia QoQ
 - **Absorção bruta de 134 mil m² de ABL** no 1T24
 - **Vacância estabilizada de 0,91%** ao final do 1T24
- **EBITDA de R\$ 74,0 milhões no 1T24**, com **crescimento de 36,4%**
 - **EBITDA de locação de R\$ 38,8 milhões e margem de 72,1%** no 1T24
- **Reciclagem de ativos de R\$ 1,7 bilhão** nos últimos 12 meses
- **Redução da dívida líquida ajustada de 37,4%**, totalizando R\$ 744,3 milhões no 1T24

R\$ milhares	1T24	1T23	Var. %
Receita Líquida	53,841	67,012	-19.7%
Custo dos serviços prestados	(1,454)	(888)	63.7%
Lucro Bruto	52,387	66,124	-20.8%
Margem Bruta	97.3%	98.7%	-1.4 p.p.
Despesas operacionais	(15,630)	(15,421)	1.4%
Desenvolvimento de Ativos	34,280	749	4476.8%
Equivalência patrimonial	1,823	1,906	-4.4%
EBITDA	74,005	54,262	36.4%
Margem EBITDA	137.5%	81.0%	56.5 p.p.
Resultado financeiro	(9,123)	(26,101)	-65.0%
IR CSLL	(8,438)	1,831	-560.8%
Lucro Líquido	55,300	29,088	90.1%
Margem Líquida	102.7%	43.4%	59.3 p.p.
Geração de Caixa Op.	28,208	74,909	-62.3%
Dívida Líquida aj. /EBITDA	2.61x	2.79x	-0.17x
Capex	158,108	155,732	1.5%
ABL %Log (m ²)	1,044,965	1,177,145	-11.2%
Ticket médio (R\$/mensal)	20.62	20.11	2.5%
Vacância estabilizada (%)	0.91%	1.43%	-36.4%



Desempenho Financeiro e Operacional



LOG

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

em R\$ milhares	1T24			1T23			1T24x1T23
	Consolidado	Locação	Desenvolvimento	Consolidado	Locação	Desenvolvimento	Var. Consolidado
Receita líquida	53.841	53.841	-	67.012	67.012	-	-19,7%
Custo serviços	(1.454)	(1.454)	-	(888)	(888)	-	63,7%
Lucro Bruto	52.387	52.387	-	66.124	66.124	-	-20,8%
Margem Bruta	97,3%	97,3%	-	98,7%	98,7%	-	-1,4 p.p.
Despesas op. ex. depr. & amort.	19.794	(13.575)	33.369	(13.768)	(13.163)	(605)	-243,8%
Despesas G&A	(10.948)	(10.948)	-	(9.574)	(9.574)	-	14,4%
Despesas Comerciais	(2.535)	(2.535)	-	(2.433)	(2.433)	-	4,2%
Outras receitas/despesas op.	(1.003)	(92)	(911)	(2.510)	(1.156)	(1.354)	-60,0%
Desenvolvimento de ativos	34.280	-	34.280	749	-	749	4476,8%
Equiv. aléncia patrimonial	1.823	26	1.797	1.906	(56)	1.962	-4,4%
EBITDA ex. equity swap	74.005	38.838	35.167	54.262	52.905	1.357	36,4%
Margem EBITDA ex. equity swap	137,5%	72,1%	-	81,0%	78,9%	-	56,5 p.p.
Resultado fin. ex. equity swap	(9.996)	(22.737)	12.741	(27.439)	(26.611)	(828)	-63,6%
Despesas fin. ex. equity swap	(40.495)	(40.495)	-	(47.794)	(45.436)	(2.358)	-15,3%
Receitas financeiras	30.499	17.758	12.741	20.355	18.825	1.530	49,8%
EBT ex. equity swap	64.009	16.101	47.908	26.823	26.294	529	138,6%
IR e CSLL	(8.438)	(6.269)	(2.169)	2.286	4.870	(2.584)	-469,1%
Imposto corrente	(4.810)	(3.595)	(1.215)	(8.361)	(5.277)	(3.084)	-42,5%
Imposto dif. ex. equity swap	(3.628)	(2.674)	(954)	10.647	10.147	500	-134,1%
FFO	55.571	9.832	45.739	29.109	31.164	(2.055)	90,9%
Margem FFO	103,2%	18,3%	-	43,4%	46,5%	-	59,8 p.p.
Depreciação e Amortização	(1.144)	-	(1.144)	(904)	-	(904)	26,5%
Lucro líquido ex. equity swap	54.427	9.832	44.595	28.205	31.164	(2.959)	93,0%
Margem líquida ex. equity swap	101,1%	18,3%	-	42,1%	46,5%	-	59,0 p.p.
Despesas fin. de equity swap	873	-	873	1.338	-	1.338	-34,8%
Imposto diferido de equity swap	-	-	-	(455)	-	(455)	-100,0%
Lucro líquido	55.300	9.832	45.468	29.088	31.164	(2.076)	90,1%
Margem líquida	102,7%	18,3%	-	43,4%	46,5%	-	59,3 p.p.

RECEITA

Excluindo vendas, a LOG teria um crescimento de receita de 31%

em R\$ milhares	1T24	1T23	Var. %
Receita bruta de locação antes de linearização	49.153	63.522	-22,6%
Linearização de receita	3.897	2.405	62,0%
Receita bruta de locação	53.050	65.927	-19,5%
Impostos locação	(2.703)	(3.373)	-19,9%
Outras receitas (Log ADM + Gestão dos ativos de FILs)	3.987	4.949	-19,4%
Impostos outras receitas	(492)	(491)	0,2%
Receita líquida	53.841	67.012	-19,7%

Receita Líquida (Em R\$ milhões)



A Receita líquida de Locações apresentou redução, principalmente devido a venda de ativos. Excluindo as vendas, a Companhia teria um **crescimento de receita bruta de 31%**.

Same Client Rent acima da inflação pelo 7º trimestre consecutivo

Same Client Rent¹



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

Potencial de 15% de upside de ticket, com base nos novos contratos

Evolução Ticket Médio



¹ O ticket médio de valor atual de mercado, refere-se ao ticket praticado em todos os novos contratos.

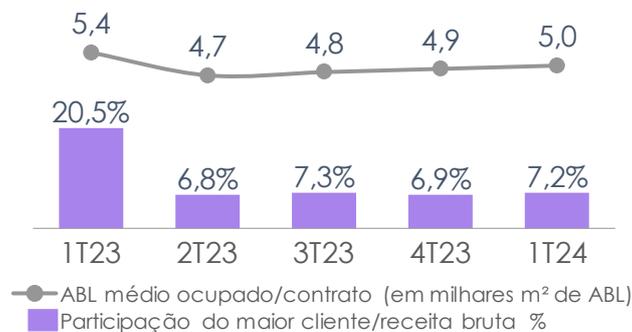
Crescimento da Receita de Administração de Condomínios

em R\$ milhares	1T24	1T23	Var. %
Receita líquida da adm. de condomínios	2.690	2.073	29,8%
Custo serviços	(1.183)	(888)	33,2%
Lucro LOG Adm	1.507	1.185	27,2%
Margem LOG Adm	56,0%	57,2%	-1,1 p.p.

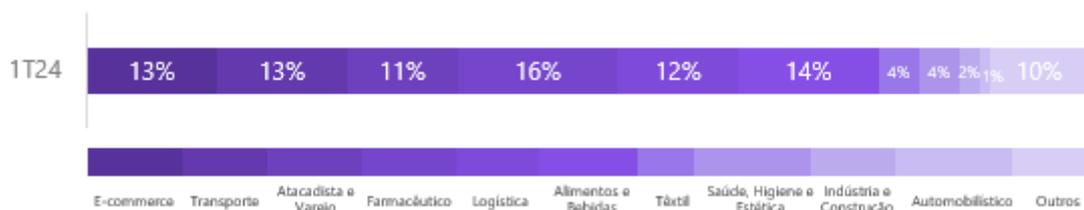
A Receita de Administração dos Condomínios Logísticos apresentou **crescimento de 29,8% em relação ao ano anterior.**

Mais de 200 clientes, com renovação contratual de 95%

Concentração de Clientes

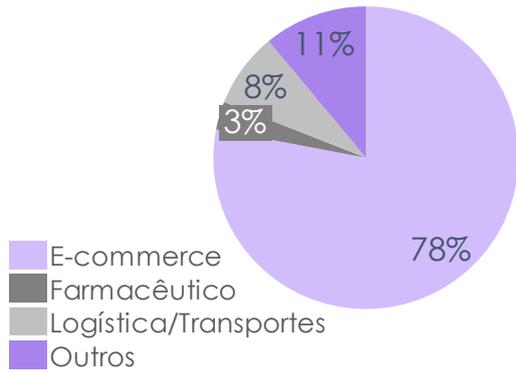


Cientes Por Setor - % de ABL Em Operação



A forte demanda permite que a Companhia reporte uma alta absorção de 134 mil m² de ABL

Absorção Bruta por Setor no Trimestre



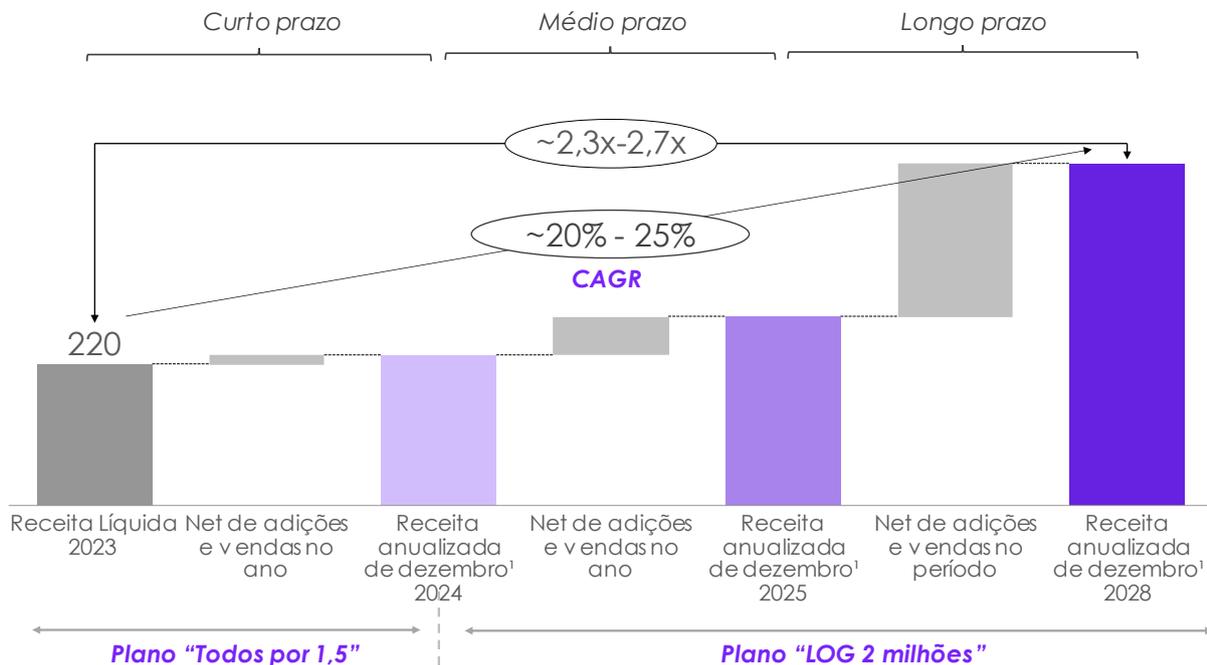
Cronograma de Vencimento dos Contratos



A Companhia possui **clientes da maioria dos setores da economia**, cujos setores não ultrapassam 16% do ABL total.

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

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



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

Entre 2024 e 2028, a LOG espera um **aumento expressivo em sua receita de locação**, projetando um **crescimento de receita anualizada de aproximadamente 2,3x a 2,7x e CAGR entre 20% e 25%**.

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

DESpesas Operacionais

A LOG já possui despesas dimensionadas para o novo patamar de produção de 500 mil m² de ABL por ano à partir de 2024

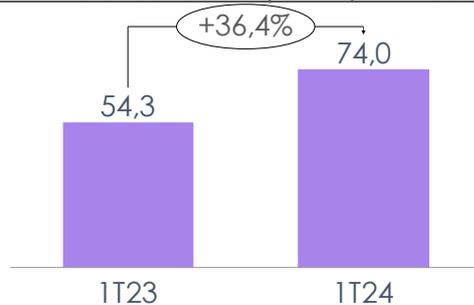
em R\$ mil	1T24	1T23	Var. %
Lucro Bruto	52,387	66,124	-20.8%
Despesas Op.	(15,630)	(15,421)	1.4%
Despesas comerciais	(1,741)	(1,685)	3.3%
Despesas de vacância	(794)	(748)	6.1%
Despesas G&A	(10,948)	(9,574)	14.4%
Outras receitas/despesas	(1,003)	(2,510)	-60.0%
Depreciação e amortização	(1,144)	(904)	26.5%
Desenvolvimento de ativos	34,280	749	4476.8%
Equivalência Patrimonial	1,823	1,906	-4.4%
EBIT	72,861	53,358	36.6%

No 1T24, as Despesas Operacionais foram positivas em R\$ 18,6 milhões, principalmente por conta do efeito positivo do desenvolvimento de novos ativos.

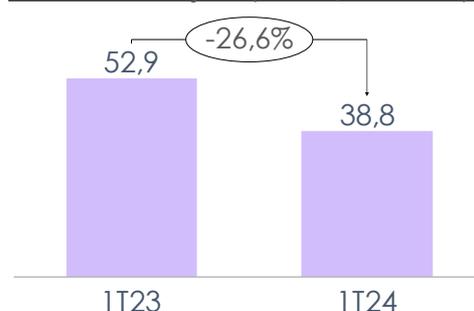
EBITDA

em R\$ milhares	1T24	1T23	Var. %
EBIT	72.861	53.358	36,6%
Depreciação e Amortização	1.144	904	26,5%
EBITDA	74.005	54.262	36,4%
Atividade de Locação	38.838	52.905	-26,6%
Atividade de Desenvolvimento	35.167	1.357	2491,5%

EBITDA Consolidado (Em R\$ milhões)



EBITDA Locação (Em R\$ milhões)



RESULTADO FINANCEIRO

Melhora de 65% no Resultado Financeiro

em R\$ milhares	1T24	1T23	Var. %
Resultado Financeiro	(9.123)	(26.101)	-65,0%
Receitas financeiras	30.499	20.355	49,8%
Despesas financeiras	(39.622)	(46.456)	-14,7%
Equity Swap	873	1.338	-34,8%
Despesas fin. ex. equity swap	(40.495)	(47.794)	-15,3%

No 1T24, o Resultado Financeiro foi de R\$ (9,1) milhões, **com melhora de 65,0% em relação ao 1T23**, decorrente principalmente do aumento das receitas financeiras advindas de avaliação a valor presente da venda de ativo, e melhora das despesas financeiras pela queda da taxa de juros no período.

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

em R\$ milhares	1T24	1T23	Var. %
IR e CSLL	(8.438)	1.831	-560,8%
Corrente	(4.810)	(8.361)	-42,5%
Diferido	(3.628)	10.192	-135,6%
Diferido da Operação	(1.466)	11.397	-112,9%
Diferido Equity Swap	-	(455)	-100,0%
Diferido do Resultado do Desenvolvimento	(2.162)	(750)	188,3%

O Imposto Diferido apresentou aumento de 135,6% no 1T24 em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Importante destacar que, no 1T24, houve ausência de novos benefícios fiscais que poderiam compensar a variação ocorrida.

LUCRO LÍQUIDO

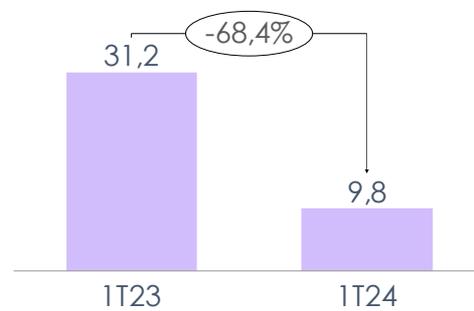
Aumento de 90,1% no Lucro Líquido

em R\$ milhares	1T24	1T23	Var. %
Lucro Líquido	55.300	29.088	90,1%
Atividade de Locação	9.832	31.164	-68,5%
Atividade de Desenvolvimento	45.468	(2.076)	-2290,2%

Lucro Líquido Consolidado (Em R\$ milhões)



Lucro Líquido Locação (Em R\$ milhões)



ENDIVIDAMENTO

Alavancagem ajustada de 0,8x considerando a venda de ativos de abril

em R\$ milhares	1T24	1T23	Var. %
Dívida líquida	1.359.217	1.306.529	4,0%
(+) Empréstimos e financiamentos	1.963.233	1.739.535	12,9%
(-) Caixa, eq. de caixa e TVM	604.016	433.006	39,5%
Patrimônio líquido	3.765.429	3.694.715	1,9%
Dívida líquida/PL	36,1%	35,4%	0,7 p.p.
Dívida líquida ajustada	744.276	1.189.818	-37,4%
(-) Recebíveis das vendas de ativos	614.941	116.711	426,9%
Dívida líquida ajustada/PL	19,8%	32,2%	-12,4 p.p.
Dívida líquida ajustada	744.276	1.189.818	-37,4%
EBITDA LTM	284.824	426.815	-33,3%
Dívida líquida ajustada/EBITDA LTM	2,61x	2,79x	-0,2 p.p.
Dívida líquida aj. c/ venda 19/04/2024*	231.336	1.189.818	-80,6%
EBITDA LTM	284.824	426.815	-33,3%
Dívida líquida aj. c/ venda 19/04/2024/EBITDA LTM*	0,81x	2,79x	-2,0 p.p.

Dívida Líquida ajustada/ EBITDA LTM



Considerando a dívida líquida ajustada pela venda dos recebíveis, **a alavancagem da LOG foi de 2,6x** ao final do trimestre, sendo este um patamar confortável para a Companhia. **Considerando também a venda de ativos** realizadas no dia 19 de abril de 2024, **a alavancagem teria sido de 0,8x.**



Estratégia de alinhar a estrutura de capital com as necessidades e os objetivos de crescimento é evidenciada melhora de 37,5% na dívida líquida ajustada

Dívida Líquida Ajustada

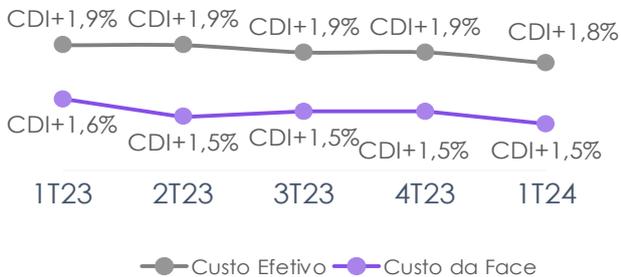


Cronograma de Amortização das Dívidas

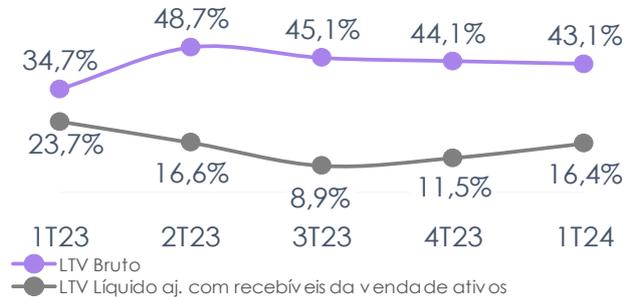


A **dívida líquida ajustada** pelos recebíveis das vendas de ativos, foi de **R\$ 744,3 milhões** no 1T24, apresentando **melhora de 37,4%**.

Custo da Dívida



Loan To Value



O custo efetivo das dívidas da Companhia foi de CDI+1,8%, o que reflete o ótimo risco de crédito da Companhia perante as principais agências de rating e instituições financeiras do país.

A Companhia emitiu R\$ 200,0 milhões de dívidas no trimestre com custo médio de **CDI + 0,95% a.a.**, e amortizou R\$ 95,8 milhões de dívidas no período.

INVESTIMENTOS

Menor custo nacional de construção

O Capex no 1T24 foi de R\$ 158,1 milhões, com crescimento de 1,5% em relação ao 1T23. A Companhia espera que o Capex total a partir do ano de 2024 fique entre R\$ 800,0 a R\$ 900,0 milhões.

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

Evolução do Custo de Construção



CONTAS A RECEBER

Baixo nível de inadimplência líquida acumulada de apenas 0,68%

em R\$ milhares	1T24	1T23	Var. %
Locação de galpões	49.637	49.063	1,2%
Venda de ativos	614.941	116.711	426,9%
Administração de condomínios	1.240	1.004	23,5%
Outros	14.207	15.640	-9,2%
Total	680.025	182.418	272,8%

Inadimplência Líquida Acumulada



VALOR DOS ATIVOS

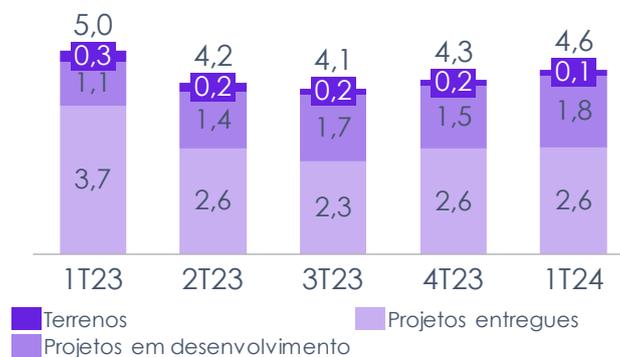
Propriedades Para Investimento (PPI)

PPI por Categoria

em R\$ milhares	1T24	1T23	Var. %
Terrenos	140.351	267.034	-47,4%
Projetos em desenvolvimento	1.784.001	1.088.341	63,9%
Projetos entregues	2.626.144	3.665.648	-28,4%
<i>Custo contábil</i>	1.662.576	2.405.650	-30,9%
<i>Valor justo</i>	963.568	1.259.998	-23,5%
Total	4.550.496	5.021.023	-9,4%

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

PPI por Categoria



NAV

NAV	1T24
PPI	4.550.496
Investidas	71.230
Ativos mantidos para venda	-
PPI + Investidas	4.621.726
Loteamento Betim (PL)	72.951
Valor de mercado ativos	4.694.677
Dívida líquida	(1.359.217)
Permutas + terrenos a pagar	(193.819)
Contas a receber (venda de ativos)	614.941
Caixa das Controladas %Log	521
NAV	3.757.103
Qtde. Ações ex-tesouraria (milhares)	100.341
NAV / Ação	37,44
Valor Ação	22,84
Desconto para NAV*	39%

* 31/03/2023

O NAV por ação da Companhia possui **desconto de 39%** em relação ao valor negociado da LOGG3, **sinalizando um forte potencial de elevação do preço** da ação nos próximos períodos.

PROGRAMA DE RECOMPRA DE AÇÕES

A LOG anunciou em fevereiro de 2023 um Programa de Recompra de Ações. As ações recompradas poderão ser utilizadas no âmbito dos Planos de Outorga de Opções de Compra de Ações, manutenção em tesouraria, cancelamento ou recolocação no mercado. Até o momento, a quantidade de ações em tesouraria e de operações derivativas é de 4.697.542 ações.

ANEXO: DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Demonstração de Resultado

em R\$ milhares	1T24	1T23	Var. %
Receita líquida	53.841	67.012	-19,7%
Custo de prestação de serviços	(1.454)	(888)	63,7%
Lucro bruto	52.387	66.124	-20,8%
Despesas operacionais	18.650	(14.672)	-227,1%
Despesas comerciais	(2.548)	(2.445)	4,2%
Despesas gerais e administrativas	(12.079)	(10.466)	15,4%
Outras despesas operacionais	(1.003)	(2.510)	-60,0%
Desenvolvimento de ativos	34.280	749	4476,8%
Equivalência patrimonial	1.823	1.906	-4,4%
Lucro op. antes do resultado financeiro	72.860	53.358	36,5%
Resultado financeiro	(9.123)	(26.101)	-65,0%
Encargos financeiros	(39.622)	(46.456)	-14,7%
Receitas financeiras	30.499	20.355	49,8%
Lucro antes do IR e CSLL	63.737	27.257	133,8%
Imposto de renda e contribuição social	(8.438)	1.831	-560,8%
Correntes	(4.810)	(8.361)	-42,5%
Diferidos	(3.628)	10.192	-135,6%
Lucro líquido	55.300	29.088	90,1%
Lucro acionistas controladores	55.155	27.487	100,7%
Lucro acionistas não controladores	145	1.601	-90,9%

Balanço Patrimonial

em R\$ milhares

Ativo	1T24	1T23	Var. %	Passivo	1T24	1T23	Var. %
Ativo Circulante				Passivo Circulante			
Caixa e equivalente de caixa	194.025	162.671	19,3%	Fornecedores	47.595	60.995	-22,0%
Caixa restrito	180.912	42.913	321,6%	Empréstimos e debêntures	196.826	219.847	-10,5%
Contas a receber	320.766	129.890	147,0%	Instrumentos derivativos	-	-	0,0%
Impostos a recuperar	37.758	27.734	36,1%	Salários, encargos sociais e benefícios	12.920	10.922	18,3%
Derivativos	17.550	-	0,0%	Impostos e contribuições a recolher	28.942	28.107	3,0%
Outros ativos circulantes	6.253	5.611	11,4%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	32.400	738	4290,2%
Total ativo circulante	757.264	368.819	105,3%	Permutas	96.392	40.118	140,3%
				Adiantamento de clientes	1.213	6.871	-82,3%
				Dividendos a pagar	-	-	0,0%
				Outros	36.180	9.495	281,0%
				Total passivo circulante	452.468	377.093	20,0%
Ativo Não Circulante				Passivo Não Circulante			
Títulos e valores mobiliários	229.079	227.422	0,7%	Arrendamento	119.314	104.172	14,5%
Instrumentos financeiros derivativos	69.821	33.130	110,7%	Empréstimos e debêntures	1.766.407	1.519.688	16,2%
Contas a receber	359.259	52.528	583,9%	Instrumentos financeiro	-	1.067	-100,0%
Créditos com empresas ligadas	-	-	0,0%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	21.392	13.000	64,6%
Despesas antecipadas	12.521	13.884	-9,8%	Adiantamentos - Permutas	43.635	127.964	-65,9%
Impostos a recuperar	34.819	43.338	-19,7%	Impostos diferidos	149.523	107.813	38,7%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	113.557	55.976	102,9%	Adiantamento de clientes	-	53.955	-100,0%
Outros	22.144	16.330	35,6%	Outros	11.800	7.215	63,5%
Investimento em controladas em conjunto	154.839	151.324	2,3%	Total passivo não circulante	2.112.071	1.934.874	9,2%
Propriedades para investimento	4.550.496	5.021.023	-9,4%	Patrimônio líquido			
Imobilizado	16.238	16.850	-3,6%	Patrimônio líquido acionistas da Controladora	3.754.332	3.612.916	3,9%
Intangível	9.931	6.058	63,9%	Participações dos acionistas não controladores	11.097	81.799	-86,4%
Total ativo não circulante	5.572.704	5.637.863	-1,2%	Total Patrimônio líquido	3.765.429	3.694.715	1,9%
TOTAL DO ATIVO	6.329.968	6.006.682	5,4%	TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	6.329.968	6.006.682	5,4%

Demonstração de Fluxo de Caixa

em R\$ milhares	1T24	1T23	Var. %
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro Líquido do período	55,300	29,088	90.1%
Reconciliação do lucro liq. com caixa líquido atividades op.	(6,875)	21,187	-132.4%
Redução (aumento) nos ativos operacionais	(8,337)	(6,426)	29.7%
Aumento (redução) nos passivos operacionais	(7,508)	36,744	-120.4%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(4,372)	(5,684)	-23.1%
Caixa líquido gerado/utilizado pelas atividades operacionais	28,208	74,909	-62.3%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aumento / aquisição de investimentos	(298)	(1,334)	-77.7%
Redução em títulos e valores mobiliários	410,952	279,638	47.0%
Aumento em títulos e valores mobiliários	(453,754)	(105,274)	331.0%
Dividendos recebidos de investidas	1,500	-	0.0%
Recebimento por venda de controladas/ terrenos	42,682	38,904	9.7%
Aquisição de propriedades para investimento	(155,988)	(153,129)	1.9%
Outros	(1,822)	(1,269)	43.6%
Caixa líquido gerado/utilizado nas atividades de investimento	(156,728)	57,536	-372.4%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Cap. de empréstimos, financiamentos e debentures, líquido	198,583	-	0.0%
Amortização de empréstimos, financiamentos e debentures	(95,844)	(15,401)	522.3%
Pagamento de juros	(88,339)	(97,646)	-9.5%
Pagamento de arrendamento	(178)	(152)	17.1%
Pagamento de dividendos	(70,000)	(91,692)	-23.7%
(Pagamento) recebimento de derivativo	(19,694)	(63,747)	-69.1%
Alienação (aquisição) de ações em tesouraria	(2,100)	118	-1879.7%
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	-	-	0.0%
Distribuições/aportes de acionistas não controladores	3,602	1,013	255.6%
Caixa líquido gerado/utilizado nas atividades de financiamento	(73,970)	(267,507)	-72.3%
Aumento/Redução de caixa e equivalentes de caixa	(202,490)	(135,062)	49.9%
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do período	396,515	297,732	33.2%
No fim do período	194,025	162,670	19.3%



RELAÇÕES COM INVESTIDORES

André Vitória

Diretor Executivo de Finanças e
Relações com Investidores

Natália Vasconcelos

Gerente de Relações
com Investidores

Henrique Schuffner

Diretor de Finanças e de
Relações com Investidores

Robson Garcia

Analista Sênior de Relações
com Investidores

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

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

ri.logcp.com.br

