



log

Demonstrações Financeiras 2025

LOGG
B3 LISTED NM

LOG Commercial Properties e Participações S.A.

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2025

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 do valor adicionado | 13 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras | |
| 1. Contexto operacional | 14 |
| 2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais | 14 |
| 3. Adoção de novos pronunciamentos contábeis e novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados | 23 |
| 4. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários | 24 |
| 5. Contas a receber | 25 |
| 6. Investimento em controladas e controladas em conjunto | 27 |
| 7. Propriedades para investimento | 30 |
| 8. Imobilizado | 31 |
| 9. Empréstimos, financiamentos e debêntures | 32 |
| 10. Contas a pagar por aquisição de terrenos | 35 |
| 11. Permutas | 36 |
| 12. Imposto de renda e contribuição social | 36 |
| 13. Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis | 38 |
| 14. Arrendamentos | 38 |
| 15. Patrimônio líquido | 39 |
| 16. Receitas líquidas | 44 |
| 17. Custos e despesas por natureza | 44 |
| 18. Despesas e receitas financeiras | 45 |
| 19. Partes relacionadas | 45 |
| 20. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos | 47 |
| 21. Garantias | 52 |
| 22. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa | 52 |
| 23. Seguros | 53 |
| 24. Evento subsequente | 53 |
| 25. Aprovação das demonstrações financeiras | 53 |



Shape the future
with confidence

Edifício Statement
Avenida do Contorno, 5.800
16º e 17º andares - Savassi
30110-042 - Belo Horizonte - MG - Brasil
Tel: +55 31 3232-2100
ey.com.br

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 2025 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 2025, 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 2025, 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 contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis no Brasil, 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.



Shape the future
with confidence

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 7 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Companhia e suas controladas possuem propriedades para investimento, no montante de R\$1.145.442 mil e R\$4.918.305 mil, individual e consolidado, respectivamente, em 31 de dezembro de 2025, 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;



Shape the future
with confidence

(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 07, 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 12 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui saldo de imposto de renda e contribuição social diferido ativo, no montante de R\$95.510 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 12, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.



Shape the future
with confidence

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, 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 individuais e consolidadas 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 CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, 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.



Shape the future
with confidence

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 contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) 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.



**Shape the future
with confidence**

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 os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas



Shape the future
with confidence

aplicadas.

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), 11 de fevereiro de 2026.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bruno Costa Oliveira'.

Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024

Valores expressos em milhares de reais - R\$

| | Nota explicativa | Consolidado | | Individual | |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 31/12/25 | 31/12/24 | 31/12/25 | 31/12/24 |
| Ativo | | | | | |
| Ativo circulante | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4 | 19.468 | 226.237 | 4.343 | 224.507 |
| Títulos e valores mobiliários | 4 | 208.182 | 297.358 | 157.441 | 188.831 |
| Contas a receber | 5 | 581.756 | 449.769 | 106.140 | 89.445 |
| Estoques | 7 (d) | - | 197.363 | - | - |
| Impostos a recuperar | | 32.750 | 37.410 | 27.630 | 28.923 |
| Despesas antecipadas | | 2.517 | 8.242 | 1.196 | 7.578 |
| Outros ativos | | 4.113 | 2.280 | 3.367 | 970 |
| Total do ativo circulante | | 848.786 | 1.218.659 | 300.117 | 540.254 |
| Ativo não circulante | | | | | |
| Títulos e valores mobiliários | 4 | 243.254 | 237.675 | 242.364 | 236.089 |
| Instrumentos financeiros derivativos | 20 (a) | 73.367 | 53.358 | 73.367 | 53.358 |
| Contas a receber | 5 | 265.597 | 527.864 | 124.374 | 21.893 |
| Créditos com empresas ligadas | 19 | - | - | - | 3.709 |
| Despesas antecipadas | | 12.326 | 11.295 | 2.004 | 750 |
| Impostos a recuperar | | 37.826 | 35.250 | 27.418 | 25.138 |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | 12 (b) | 95.510 | 114.024 | 95.510 | 114.024 |
| Outros ativos | | 18.594 | 18.379 | 19.456 | 29.936 |
| Total do ativo realizável a longo prazo | | 746.474 | 997.845 | 584.493 | 484.897 |
| Investimento em controladas e controladas em conjunto | 6 | 158.321 | 158.571 | 4.302.111 | 4.138.125 |
| Propriedades para investimento | 7 (a) | 4.918.305 | 4.372.014 | 1.145.442 | 1.020.308 |
| Imobilizado | 8 | 3.944 | 15.354 | 3.910 | 15.305 |
| Intangível | | 13.855 | 11.758 | 13.855 | 11.757 |
| Total do ativo não circulante | | 5.840.899 | 5.555.542 | 6.049.811 | 5.670.392 |
| Total do ativo | | 6.689.685 | 6.774.201 | 6.349.928 | 6.210.646 |
| Passivo e patrimônio líquido | | | | | |
| Passivo circulante | | | | | |
| Fornecedores | | 54.123 | 70.243 | 37.335 | 8.409 |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures | 9 | 478.364 | 243.042 | 468.562 | 240.796 |
| Contas a pagar por aquisição de terrenos | 10 | 102.639 | 84.035 | 17.035 | 32.160 |
| Adiantamentos de clientes | | 2.049 | 251.463 | 759 | 733 |
| Salários, encargos sociais e benefícios | | 19.616 | 17.325 | 15.417 | 12.639 |
| Impostos e contribuições a recolher | | 37.970 | 50.119 | 22.908 | 20.501 |
| Permutas | 11 | 67.856 | 65.471 | 6.127 | 2.841 |
| Impostos diferidos | 12 (b) | 3.488 | 15.845 | - | 1.076 |
| Arrendamento | 14 | - | 812 | - | 812 |
| Débitos com empresas ligadas | 19 | - | - | 381.700 | 465.141 |
| Outros passivos | | 54.514 | 39.310 | 548 | 2.533 |
| Total do passivo circulante | | 820.619 | 837.665 | 950.391 | 787.641 |
| Passivo não circulante | | | | | |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures | 9 | 1.760.393 | 1.823.160 | 1.691.315 | 1.749.895 |
| Instrumentos financeiros derivativos | 20 (a) | 6.727 | 18.480 | 6.727 | 18.480 |
| Permutas | 11 | 127.122 | 129.429 | 59.733 | 51.138 |
| Impostos diferidos | 12 (b) | 158.006 | 155.969 | - | 5.416 |
| Contas a pagar por aquisição de terrenos | 10 | 41.944 | 3.380 | 32.032 | 843 |
| Provisão para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis | 13 | 1.851 | 1.118 | 258 | 322 |
| Arrendamento | 14 | 134.900 | 186.228 | - | 8.459 |
| Outros passivos | | 5.407 | 13.397 | 3.031 | 2.443 |
| Total do passivo não circulante | | 2.236.350 | 2.331.161 | 1.793.096 | 1.836.996 |
| Total do passivo | | 3.056.969 | 3.168.826 | 2.743.487 | 2.624.637 |
| Patrimônio líquido | | | | | |
| Capital social | | 2.735.382 | 2.735.382 | 2.735.382 | 2.735.382 |
| Ações em tesouraria | | (9.492) | (17.756) | (9.492) | (17.756) |
| Reservas de capital | | 21.978 | 17.240 | 21.978 | 17.240 |
| Reservas de lucro | | 858.573 | 851.143 | 858.573 | 851.143 |
| Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia | | 3.606.441 | 3.586.009 | 3.606.441 | 3.586.009 |
| Participações dos acionistas não controladores | 15 (g) | 26.275 | 19.366 | - | - |
| Total do patrimônio líquido | | 3.632.716 | 3.605.375 | 3.606.441 | 3.586.009 |
| Total do passivo e do patrimônio líquido | | 6.689.685 | 6.774.201 | 6.349.928 | 6.210.646 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024

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

| | Nota explicativa | Consolidado | | Individual | |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Receita líquida de aluguel e de serviços prestados | 16 | 248.759 | 219.742 | 83.872 | 72.549 |
| Custo dos serviços prestados - administração de condomínios | 17 | (7.014) | (5.334) | (6.371) | (5.334) |
| Lucro bruto | | 241.745 | 214.408 | 77.501 | 67.215 |
| Receitas (despesas) operacionais | | | | | |
| Despesas comerciais | 17 | (11.728) | (9.820) | (7.485) | (6.357) |
| Despesas gerais e administrativas | 17 | (40.474) | (37.294) | (34.087) | (31.355) |
| Honorários da administração | 17 | (10.044) | (9.212) | (10.044) | (9.212) |
| Variação do valor justo de propriedades para investimento | 7 | 544.972 | 438.001 | 48.227 | 16.133 |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas | 17 | (136.508) | (115.122) | (47.294) | (8.377) |
| Resultado de equivalência patrimonial | 6 | 7.522 | 6.979 | 527.986 | 407.703 |
| Lucro operacional antes do resultado financeiro | | 595.485 | 487.940 | 554.804 | 435.750 |
| Resultado financeiro | | | | | |
| Despesas financeiras | 18 | (282.765) | (197.907) | (251.215) | (168.218) |
| Receitas financeiras | 18 | 112.974 | 106.805 | 69.530 | 75.857 |
| Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social | | 425.694 | 396.838 | 373.119 | 343.389 |
| Imposto de renda e contribuição social | | | | | |
| Corrente | | (45.648) | (41.648) | - | - |
| Diferido | 12 | (16.560) | (10.812) | (18.514) | - |
| | 12 | (62.208) | (52.460) | (18.514) | - |
| Lucro líquido do exercício | | 363.486 | 344.378 | 354.605 | 343.389 |
| Lucro (prejuízo) atribuível a: | | | | | |
| Acionistas controladores | | 354.605 | 343.389 | | |
| Acionistas não controladores | 15 (e) | 8.881 | 989 | | |
| | | 363.486 | 344.378 | | |
| Lucro por ação (em R\$): | | | | | |
| Básico | 15 (f) | 4,07569 | 3,61702 | 4,07569 | 3,61702 |
| Diluído | 15 (f) | 4,06993 | 3,60343 | 4,06993 | 3,60343 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024

Valores expressos em milhares de reais - R\$

| | Consolidado | | Individual | |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Lucro líquido do exercício | 363.486 | 344.378 | 354.605 | 343.389 |
| Outros componentes do resultado abrangente | - | - | - | - |
| Total de resultados abrangentes do exercício | 363.486 | 344.378 | 354.605 | 343.389 |
| Resultados abrangentes atribuível a: | | | | |
| Acionistas controladores | 354.605 | 343.389 | | |
| Acionistas não controladores | 8.881 | 989 | | |
| | 363.486 | 344.378 | | |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024

Valores expressos em milhares de reais - R\$

| | Capital social | | Ações em tesouraria | Reservas 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 | | Planos de incentivo | Legal | Retenção de lucros | | | | | |
| 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 |
| Aportes (distribuições) de acionistas não controladores | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 7.824 | 7.824 |
| Ações em tesouraria: | | | | | | | | | | | |
| Adquiridas | - | - | (314.945) | - | - | - | - | - | (314.945) | - | (314.945) |
| Transferidas | - | - | 9.249 | - | - | (2.944) | - | - | 6.305 | - | 6.305 |
| Canceladas | - | - | 326.886 | - | - | (326.886) | - | - | - | - | - |
| Opções de ações | - | - | - | 3.950 | - | - | - | - | 3.950 | - | 3.950 |
| Transação de capital | - | - | - | - | - | (8.277) | - | - | (8.277) | 8.277 | - |
| Lucro líquido do exercício | - | - | - | - | - | - | 343.389 | - | 343.389 | 989 | 344.378 |
| Destinação do lucro do exercício: | | | | | | | | | | | |
| Constituição de reserva legal | - | - | - | - | 17.169 | - | (17.169) | - | - | - | - |
| Dividendos propostos | - | - | - | - | - | - | (81.556) | - | (81.556) | - | (81.556) |
| Dividendos adicionais propostos | - | - | - | - | - | (68.444) | - | (24.358) | (92.802) | - | (92.802) |
| Constituição de reserva de retenção de lucros | - | - | - | - | - | 244.664 | (244.664) | - | - | - | - |
| SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 | 2.753.976 | (18.594) | (17.756) | 17.240 | 98.713 | 752.430 | - | - | 3.586.009 | 19.366 | 3.605.375 |
| Ações em tesouraria: | | | | | | | | | | | |
| Adquiridas | - | - | (587) | - | - | - | - | - | (587) | - | (587) |
| Ações em tesouraria alienadas para beneficiários de plano de opções | - | - | 8.851 | - | - | (2.960) | - | - | 5.891 | - | 5.891 |
| Opções de ações e ações restritas | - | - | - | 4.738 | - | - | - | - | 4.738 | - | 4.738 |
| Transação de capital | - | - | - | - | - | 1.929 | - | - | 1.929 | (1.972) | (43) |
| Lucro líquido do exercício | - | - | - | - | - | - | 354.605 | - | 354.605 | 8.881 | 363.486 |
| Destinação do lucro do período: | | | | | | | | | | | |
| Constituição de reserva legal | - | - | - | - | 17.730 | - | (17.730) | - | - | - | - |
| Dividendos propostos | - | - | - | - | - | - | (84.219) | - | (84.219) | - | (84.219) |
| Dividendos adicionais propostos | - | - | - | - | - | (75.843) | (186.082) | - | (261.925) | - | (261.925) |
| Constituição de reserva de retenção de lucros | - | - | - | - | - | 66.574 | (66.574) | - | - | - | - |
| SALDO EM 30 DE DEZEMBRO DE 2025 | 2.753.976 | (18.594) | (9.492) | 21.978 | 116.443 | 742.130 | - | - | 3.606.441 | 26.275 | 3.632.716 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

| | Nota explicativa | Consolidado | | Individual | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | | | | |
| Lucro líquido do exercício | | 363.486 | 344.378 | 354.605 | 343.389 |
| Ajustes para reconciliar o lucro com o caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais: | | | | | |
| Depreciação e amortização | 17 | 6.569 | 5.671 | 3.607 | 2.946 |
| Resultado de equivalência patrimonial | 6 | (7.522) | (6.979) | (527.986) | (407.703) |
| Amortização de despesas antecipadas | | 1.340 | 1.467 | 375 | 316 |
| Provisão para risco de crédito | 5 | 781 | 787 | 474 | 134 |
| Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis | | 962 | 501 | 51 | 113 |
| Resultado financeiro | | 208.674 | 130.930 | 200.512 | 118.280 |
| Resultado da venda de controlada / ativos | | 104.037 | 110.532 | 42.335 | 7.043 |
| Resultado na baixa de direito de uso | | 1.932 | - | 1.932 | - |
| Impostos diferidos | | 11.371 | (11.528) | 12.022 | (6.593) |
| Variação do valor justo de propriedades para investimento | 7 | (553.440) | (439.298) | (48.227) | (16.133) |
| Planos de incentivo | 17 | 4.738 | 3.950 | 4.738 | 3.950 |
| | | 142.928 | 140.411 | 44.438 | 45.742 |
| (Aumento) redução nos ativos operacionais: | | | | | |
| Contas a receber | | 259.050 | 3.563 | (677) | 111.890 |
| Impostos a recuperar | | 2.084 | 5.964 | (987) | 6.042 |
| Despesas antecipadas | | 3.354 | (8.314) | 4.753 | (4.740) |
| Outros ativos | | (2.048) | 1.828 | 8.084 | (7.358) |
| Aumento (redução) nos passivos operacionais: | | | | | |
| Fornecedores | | (16.120) | 11.825 | 28.926 | (218) |
| Salários, encargos sociais e benefícios | | 2.291 | 1.898 | 2.778 | 1.453 |
| Impostos e contribuições a recolher | | 11.956 | 33.968 | 2.926 | 998 |
| Débitos com empresas ligadas | | - | - | (83.441) | 328.936 |
| Outros passivos | | (376.317) | (88.525) | (33.716) | (1.512) |
| Valores pagos por riscos trabalhistas, fiscais e cíveis | 13 | (229) | (708) | (115) | (76) |
| Imposto de renda e contribuição social pagos | | (41.982) | (33.500) | (462) | - |
| Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais | | (15.033) | 68.410 | (27.493) | 481.157 |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento | | | | | |
| Aumento em títulos e valores mobiliários | | (815.799) | (1.232.879) | (531.216) | (927.036) |
| Redução em títulos e valores mobiliários | | 951.771 | 1.104.126 | 599.590 | 861.585 |
| Aumento / aquisição de investimentos | | (110) | (624) | (281.907) | (455.665) |
| Dividendos recebidos de investidas | 6 (c) | 7.882 | 3.250 | 270.047 | 529.467 |
| Aquisições de propriedades para investimento | | (736.288) | (811.769) | (41.694) | (7.174) |
| Recebimento pela venda de controladas / ativos | | 941.497 | 1.262.675 | 310.723 | - |
| Adiantamentos a empresas ligadas | | - | - | - | (79.019) |
| Recebimento de empresas ligadas | | - | - | 4.216 | 78.061 |
| Outros | | (7.575) | (6.939) | (4.630) | (4.226) |
| Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento | | 341.378 | 317.840 | 325.129 | (4.007) |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento | | | | | |
| Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquido | | 590.544 | 564.203 | 586.692 | 490.999 |
| Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures | 9 (a) | (467.401) | (385.618) | (465.042) | (385.618) |
| Pagamento de juros | | (295.409) | (192.049) | (281.463) | (189.439) |
| Transação de capital | | (43) | - | 1.929 | (8.277) |
| Pagamento de arrendamento | 14 | (1.773) | (2.259) | (884) | (736) |
| Pagamento de dividendos | 15 (e) | (346.144) | (220.000) | (346.144) | (220.000) |
| (Pagamento) recebimento de derivativo | | (18.192) | (19.989) | (18.192) | (19.989) |
| Alienação (aquisição) de ações em tesouraria | 15 (b) | (587) | (314.945) | (587) | (314.945) |
| Recebimentos pelo exercício de opção de ações | | 5.891 | 6.305 | 5.891 | 6.305 |
| Aportes (distribuições) de acionistas não controladores | 15 (g) | - | 7.824 | - | - |
| Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento | | (533.114) | (556.528) | (517.800) | (641.700) |
| Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa | | (206.769) | (170.278) | (220.164) | (164.550) |
| Caixa e equivalentes de caixa | | | | | |
| No início do exercício | | 226.237 | 396.515 | 224.507 | 389.057 |
| No fim do exercício | 4 | 19.468 | 226.237 | 4.343 | 224.507 |
| Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa | | (206.769) | (170.278) | (220.164) | (164.550) |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024

Valores expressos em milhares de reais - R\$

| | Nota explicativa | Consolidado | | Individual | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| | | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Receitas: | | | | | |
| Receita de aluguéis e prestação de serviços | | 264.642 | 232.844 | 93.107 | 80.514 |
| Outras receitas | | (110.486) | (60.545) | (47.199) | (3.197) |
| Variação do valor justo de propriedades para investimento | 7 | 553.440 | 439.298 | 48.227 | 16.133 |
| Receitas relativas à construção de ativos próprios | | 771.607 | 893.762 | 52.143 | 7.175 |
| Provisão para risco de crédito | 5 | (781) | (787) | (474) | (134) |
| | | 1.478.422 | 1.504.572 | 145.804 | 100.491 |
| Insumos adquiridos de terceiros (inclui os valores dos impostos ICMS, IPI, PIS E COFINS) | | | | | |
| Materiais, energia, serviços de terceiros e outros | | (659.742) | (725.445) | (80.635) | (38.854) |
| | | (659.742) | (725.445) | (80.635) | (38.854) |
| Valor adicionado bruto | | | | | |
| | | 818.680 | 779.127 | 65.169 | 61.637 |
| Depreciação | 17 | (6.569) | (5.671) | (3.607) | (2.946) |
| Valor adicionado líquido produzido | | | | | |
| | | 812.111 | 773.456 | 61.562 | 58.691 |
| Valor adicionado recebido em transferência | | | | | |
| Resultado de equivalência patrimonial | 6 | 7.522 | 6.979 | 527.986 | 407.703 |
| Receitas financeiras | | 116.219 | 110.211 | 72.741 | 79.169 |
| | | 123.741 | 117.190 | 600.727 | 486.872 |
| Valor adicionado total a distribuir | | | | | |
| | | 935.852 | 890.646 | 662.289 | 545.563 |
| Distribuição do valor adicionado | | | | | |
| Pessoal: | | | | | |
| Remuneração direta | | 90.258 | 83.662 | 48.093 | 36.286 |
| Benefícios | | 67.515 | 64.490 | 37.214 | 28.766 |
| F.G.T.S. | | 19.126 | 15.517 | 8.983 | 6.209 |
| | | 3.617 | 3.655 | 1.896 | 1.311 |
| Impostos, taxas e contribuições: | | | | | |
| Federais | | 132.131 | 138.648 | 39.631 | 22.554 |
| Estaduais | | 128.501 | 135.142 | 39.431 | 22.355 |
| Municipais | | 2 | 1 | 1 | - |
| | | 3.628 | 3.505 | 199 | 199 |
| Remuneração de capitais de terceiros: | | | | | |
| Juros | | 349.977 | 323.958 | 219.960 | 143.334 |
| Aluguéis / Arrendamento mercantil | | 285.750 | 242.606 | 213.282 | 139.883 |
| Outros | | 63.931 | 81.064 | 6.552 | 3.392 |
| | | 296 | 288 | 126 | 59 |
| Remuneração de capitais próprios: | | | | | |
| Dividendos | 15 (e) | 363.486 | 344.378 | 354.605 | 343.389 |
| Lucros retidos | | 270.301 | 81.556 | 270.301 | 81.556 |
| Participação dos não controladores | 15 (g) | 84.304 | 261.833 | 84.304 | 261.833 |
| | | 8.881 | 989 | - | - |
| Valor adicionado distribuído | | | | | |
| | | 935.852 | 890.646 | 662.289 | 545.563 |

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 2025.

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; (iv) intermediação no fornecimento de bens e serviços no segmento imobiliário comercial; e (v) a 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, locação (mediante arrendamento operacional) e venda de galpões industriais, em menor escala: loteamento 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, Rio de Janeiro, Goiás, Ceará, Pará, Bahia, Alagoas, Rio Grande do Norte, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Pernambuco e Paraíba.

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 e políticas contábeis materiais

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 6.

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 Políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas e individuais para a Companhia e todas as suas controladas.

a) Contas a receber

Representado substancialmente por aluguéis a receber de ativos locados, líquidos da provisão para risco de crédito e pelas contas a receber oriundas das vendas de propriedades para investimento e participações societárias em empresas que apresentavam como principais ativos propriedades para investimento, líquidas do ajuste a valor presente. 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 2025 e de 2024, 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 8,25% a 9,00% a.a. em 31 de dezembro de 2025 (8,00% a 9,00% a.a. em 31 de dezembro de 2024).
- O desinvestimento foi calculado por meio da aplicação de taxas que oscilaram de 7,50% a 8,50% a.a. em 31 de dezembro de 2025 (7,50% a 8,25% a.a. em 31 de dezembro de 2024).
- Foram projetadas despesas correspondentes a 1,0 aluguel em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, para remuneração do trabalho de consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel. Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, 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 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.

Estoques

Quando ocorre a alienação de uma propriedade ainda substancialmente na fase de construção, o referido ativo é transferido da rubrica “Propriedade para Investimento” para a rubrica “Estoques” no balanço patrimonial, dada a alteração no uso. Conforme item 60 do IAS 40 (CPC 28) - Propriedades para investimento, o custo considerado da propriedade para subsequente contabilização, de acordo com o IAS 02 (CPC 16) - Estoques, é o seu valor justo na data da alteração.

Qualquer ganho ou perda resultante da alienação do imóvel é reconhecido no resultado do exercício em que o imóvel é alienado, na rubrica “Outras receitas e despesas operacionais”.

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) Programas de incentivos de longo prazo

A Companhia possui programas de incentivos de longo prazo como parte do seu plano de retenção de colaboradores.

Opções de compra de ações: A Companhia reconhece os custos das opções emitidas 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 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 (nota 15 (f)).

Ações restritas: A Companhia reconhece os custos das ações a serem emitidas 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 de receber as ações, com um correspondente aumento no patrimônio líquido. Os custos são mensurados pelo valor da ação na data da outorga.

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:

| Categories / 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 20 (a):

- Caixa e equivalentes de caixa: Inclui caixa, contas bancárias, aplicações financeiras de alta liquidez, 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 20 (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) e de instrumentos financeiros derivativos, realização de impostos diferidos 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 são reconhecidas a despesa de depreciação do ativo de direito de uso e a 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) Informação por segmento

Um segmento operacional desenvolve atividades de negócio para obter receitas e incorrer despesas. Os segmentos operacionais refletem a forma como a Administração toma decisões e aloca recursos. A Administração da Companhia identificou um segmento operacional, que atende aos parâmetros quantitativos e qualitativos para divulgação, representado por locações de galpões industriais e eventual venda destes ativos.

3. Adoção de novos pronunciamentos contábeis e novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

3.1 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma nova norma ou alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2025 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.

3.2 Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

Na data de emissão das demonstrações financeiras, o Grupo não adotou as IFRS (CPCs) a seguir, já emitidas e ainda não aplicáveis:

- IFRS 18 - Apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras;
- IFRS 19 - Subsidiárias sem obrigação pública: divulgação;
- Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Alterações à classificação e mensuração de instrumentos financeiros.

A administração não espera que a adoção das normas listadas acima tenha um impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Grupo em períodos futuros, exceto a norma a seguir:

IFRS 18 - Apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras

Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substituiu o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis). O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.

A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas “funções” identificadas das demonstrações financeiras primárias (*Primary Financial Statements* (PFS)) e das notas explicativas.

A entidade deve aplicar o IFRS 18 para períodos de relatório anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, sendo permitida a adoção antecipada, porém com o aval do órgão local. A norma exige aplicação retrospectiva com disposições de transição específicas. Os impactos da adoção da norma ainda estão sendo avaliados pela Administração.

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

A composição é como segue:

| | Consolidado | | Individual | |
|---------------------------------------------------|---------------|----------------|--------------|----------------|
| | 31/12/25 | 31/12/24 | 31/12/25 | 31/12/24 |
| Caixa e equivalentes de caixa: | | | | |
| Caixa | 3.024 | 1.670 | 3.024 | 1.670 |
| Bancos - conta movimento | 3.026 | 409 | 1.319 | 342 |
| Aplicações financeiras: | | | | |
| Certificados de depósitos bancários (CDB) | - | 8.042 | - | 8.042 |
| Fundos de investimento não restrito | - | 186.857 | - | 186.857 |
| Operações compromissadas com lastro em debêntures | 13.418 | 29.259 | - | 27.596 |
| Total de caixa e equivalentes de caixa | 19.468 | 226.237 | 4.343 | 224.507 |

| | Consolidado | | Individual | |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31/12/25 | 31/12/24 | 31/12/25 | 31/12/24 |
| Títulos e valores mobiliários: | | | | |
| Fundos de investimento restrito [1] | 413.364 | 525.283 | 361.733 | 424.920 |
| Fundo de investimento não restrito | 38.072 | 9.750 | 38.072 | - |
| Total de títulos e valores mobiliários | 451.436 | 535.033 | 399.805 | 424.920 |
| Circulante | | | | |
| | 208.182 | 297.358 | 157.441 | 188.831 |
| Não circulante | | | | |
| | 243.254 | 237.675 | 242.364 | 236.089 |
| | 451.436 | 535.033 | 399.805 | 424.920 |

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

As aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários incluem retornos médios equivalentes a 84,2% da taxa DI no Consolidado e 84,0% do DI no Individual no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (93,9% da taxa DI no Consolidado e 94,7% do DI no Individual no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

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

| | Consolidado | | Individual | |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31/12/25 | 31/12/24 | 31/12/25 | 31/12/24 |
| Fundos de investimento | 48.711 | 39.618 | 28.460 | 37.137 |
| Letras financeiras privadas | 35.107 | 76.366 | 18.316 | 39.880 |
| Certificados de depósitos bancários (CDB) | 2.398 | 37.469 | 1.754 | 34.669 |
| Debêntures | 1.888 | 33.568 | 186 | 6.291 |
| Operações compromissadas | 180 | 923 | 18 | 173 |
| Títulos públicos: | | | | |
| Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B) | 243.254 | 237.675 | 242.364 | 236.088 |
| Letras Financeiras do Tesouro (LFT) | 74.304 | 63.640 | 69.893 | 53.120 |
| Letras do Tesouro Nacional (LTN) | 7.522 | 22.227 | 742 | 4.166 |
| Outros | - | 13.797 | - | 13.396 |
| Total | 413.364 | 525.283 | 361.733 | 424.920 |

A Companhia avaliou o risco de crédito da contraparte das suas aplicações financeiras conforme descrito na nota 20 (b).

5. Contas a receber

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

| | Consolidado | | Individual | |
|-------------------------------------------|-----------------|----------|----------------|----------|
| | 31/12/25 | 31/12/24 | 31/12/25 | 31/12/24 |
| Venda de participação societária / ativos | 780.108 | 905.419 | 184.927 | 79.696 |
| Locação | 66.951 | 68.646 | 16.578 | 15.538 |
| Administração de condomínio | 7.163 | 2.269 | 13.681 | 2.269 |
| Outros [1] | 6.114 | 13.501 | 19.400 | 17.433 |
| | 860.336 | 989.835 | 234.586 | 114.936 |
| Provisão para risco de crédito | (12.983) | (12.202) | (4.072) | (3.598) |
| Total | 847.353 | 977.633 | 230.514 | 111.338 |
| Circulante | 581.756 | 449.769 | 106.140 | 89.445 |
| Não circulante | 265.597 | 527.864 | 124.374 | 21.893 |
| | 847.353 | 977.633 | 230.514 | 111.338 |

[1] 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 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 administração de condomínio refere-se à prestação de serviço de administração de seus próprios condomínios.

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

| | Consolidado | | Individual | |
|--------------------------------|----------------|----------|----------------|----------|
| | 31/12/25 | 31/12/24 | 31/12/25 | 31/12/24 |
| Seattle I [1] | - | 223.883 | - | 37.314 |
| Seattle II [1] | - | 62.547 | - | - |
| Seattle III [1] | 228.373 | 220.203 | - | - |
| Seattle IV [1] | 232.415 | 223.475 | - | - |
| Seattle V [1] | 149.872 | - | 108.823 | - |
| Baltimore [1] | 65.952 | - | 65.952 | - |
| Senior [1] | 93.344 | - | - | - |
| LGCP11 [1] | - | 80.064 | - | 27.283 |
| Roma [1] | - | 80.148 | - | - |
| SPE LOG SJC Sony (nota 19 [5]) | 10.152 | 11.146 | 10.152 | 11.146 |
| Plaza Top Life | - | 3.953 | - | 3.953 |
| | 780.108 | 905.419 | 184.927 | 79.696 |
| Circulante | 545.164 | 416.056 | 68.277 | 70.036 |
| Não circulante | 234.944 | 489.363 | 116.650 | 9.660 |
| | 780.108 | 905.419 | 184.927 | 79.696 |

[1] Atualizadas contratualmente pelo IPCA.

Segue abaixo o escalonamento do vencimento das contas a receber:

| | Consolidado | | Individual | |
|------------------|----------------|----------|----------------|----------|
| | 31/12/25 | 31/12/24 | 31/12/25 | 31/12/24 |
| A vencer: | | | | |
| Até 1 ano | 573.703 | 446.426 | 97.912 | 85.005 |
| Acima de 1 ano | 265.597 | 527.864 | 124.374 | 21.893 |
| | 839.300 | 974.290 | 222.286 | 106.898 |
| Vencido: | | | | |
| Até 30 dias | 2.141 | 1.626 | 2.457 | 2.885 |
| De 31 a 90 dias | 3.772 | 783 | 2.689 | 621 |
| Acima de 90 dias | 15.123 | 13.136 | 7.154 | 4.532 |
| | 21.036 | 15.545 | 12.300 | 8.038 |
| Total | 860.336 | 989.835 | 234.586 | 114.936 |

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, efetuada sobre os saldos a receber de clientes por locação:

| | Consolidado | | Individual | |
|---------------|-----------------|----------|----------------|---------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Saldo inicial | (12.202) | (11.415) | (3.598) | (3.464) |
| Adições | (781) | (787) | (474) | (134) |
| Saldo final | (12.983) | (12.202) | (4.072) | (3.598) |

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

| | Consolidado | | Individual | |
|--------------|----------------|-----------|----------------|----------|
| | 31/12/25 | 31/12/24 | 31/12/25 | 31/12/24 |
| 1 ano | 206.134 | 226.609 | 59.354 | 50.581 |
| 2 anos | 170.978 | 214.829 | 42.080 | 40.056 |
| 3 anos | 141.366 | 184.318 | 28.455 | 25.829 |
| 4 anos | 112.375 | 157.076 | 18.662 | 15.308 |
| 5 anos | 69.704 | 124.870 | 15.438 | 8.759 |
| Após 5 anos | 130.686 | 288.509 | 5.001 | 10.744 |
| Total | 831.243 | 1.196.211 | 168.990 | 151.277 |

6. 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 [2] | | Resultado do exercício [2] | | | | | |
| | 31/12/25 | 31/12/24 | 31/12/25 | 31/12/24 | 2025 | 2024 | 31/12/25 | 31/12/24 | 2025 | 2024 |
| Controladas em conjunto: | | | | | | | | | | |
| Loteamento Betim | 50,00% | 50,00% | 148.431 | 151.862 | 8.160 | 12.501 | 74.216 | 75.931 | 4.080 | 6.251 |
| LOG SJC Sony | 64,97% | 64,97% | 113.770 | 111.599 | 5.211 | 1.861 | 73.916 | 72.506 | 3.386 | 1.209 |
| Outros | 16,67% | 16,67% | (199) | 480 | 333 | (1.008) | 259 | 204 | 56 | (169) |
| Juros capitalizados [1] | | | - | - | - | - | 9.930 | 9.930 | - | (312) |
| Total das controladas em conjunto - Consolidado | | | 262.002 | 263.941 | 13.704 | 13.354 | 158.321 | 158.571 | 7.522 | 6.979 |
| Controladas: | | | | | | | | | | |
| LOG I | 100,00% | 100,00% | 143.109 | 142.204 | 15.628 | 11.797 | 143.109 | 142.204 | 15.628 | 11.797 |
| LOG II | 100,00% | 100,00% | 61.448 | 60.805 | 3.750 | 4.440 | 61.448 | 60.805 | 3.750 | 4.440 |
| LOG Jundiá | 100,00% | 100,00% | 36.772 | 96.262 | (8.451) | 4.647 | 36.772 | 96.262 | (8.451) | 4.647 |
| LOG Goiânia | 100,00% | 100,00% | 41.298 | 122.547 | 5.063 | 986 | 41.298 | 122.547 | 5.063 | 986 |
| LOG Hortolândia | 100,00% | 100,00% | 98.180 | 141.675 | (15.001) | 7.595 | 98.180 | 141.675 | (15.001) | 7.595 |
| LOG SIP | 100,00% | 100,00% | 2.548 | 19.609 | 80 | 1.286 | 2.548 | 19.609 | 80 | 1.286 |
| LOG Juiz de Fora | 100,00% | 100,00% | 141.017 | 136.842 | 13.743 | (1.246) | 141.017 | 136.842 | 13.743 | (1.246) |
| LOG Feira de Santana | 100,00% | 100,00% | 42.298 | 41.601 | 2.956 | 3.088 | 42.298 | 41.601 | 2.956 | 3.088 |
| LOG Fortaleza | 100,00% | 100,00% | 166.124 | 157.217 | 19.166 | 14.194 | 166.124 | 157.217 | 19.166 | 14.194 |
| LOG Via Expressa | 100,00% | 100,00% | 72.650 | 140.136 | 1.543 | (15.107) | 72.650 | 140.136 | 1.543 | (15.107) |
| LOG Viana | 100,00% | 100,00% | 65.390 | 127.174 | 6.258 | 2.616 | 65.390 | 127.174 | 6.258 | 2.616 |
| LOG Londrina | 100,00% | 100,00% | 24.273 | 34.046 | 503 | 559 | 24.273 | 34.046 | 503 | 559 |
| LOG Itaitinga I | 100,00% | 100,00% | 68.780 | 68.534 | 3.085 | 5.401 | 68.780 | 68.534 | 3.085 | 5.401 |
| LOG Aracajú | 100,00% | 100,00% | 11.740 | 17.823 | 106 | (636) | 11.740 | 17.823 | 106 | (636) |
| LOG Extrema | 100,00% | 97,48% | 1.412 | 670 | 192 | (1.043) | 1.412 | 653 | 192 | (1.017) |
| LOG Uberaba | 100,00% | 100,00% | 55.131 | 50.525 | 7.619 | 5.835 | 55.131 | 50.525 | 7.619 | 5.835 |
| LOG Itaitinga II | 100,00% | 100,00% | 43.156 | 115.361 | (1.274) | 1.155 | 43.156 | 115.361 | (1.274) | 1.155 |
| LOG Recife | 100,00% | 100,00% | 57.939 | 176.789 | (1.640) | 1.521 | 57.939 | 176.789 | (1.640) | 1.521 |
| LOG Itapeva | 100,00% | 100,00% | 123.175 | 122.010 | 8.880 | 6.386 | 123.175 | 122.010 | 8.880 | 6.386 |
| LOG PIB Meli | 100,00% | 100,00% | 652 | 4.469 | 257 | 320 | 652 | 4.469 | 257 | 320 |
| LOG Salvador | 100,00% | 100,00% | 225.827 | 213.497 | 3.567 | (15.787) | 225.827 | 213.497 | 3.567 | (15.787) |
| LOG Maceió | 100,00% | 100,00% | 124.765 | 117.554 | 13.332 | 9.289 | 124.765 | 117.554 | 13.332 | 9.289 |
| LOG Sumaré | 100,00% | 100,00% | 22 | 35 | (13) | 1 | 22 | 35 | (13) | 1 |
| LOG SJRP | 100,00% | 100,00% | 58.638 | 41.810 | (994) | 17.794 | 58.638 | 41.810 | (994) | 17.794 |
| LOG Macaé | 100,00% | 100,00% | 14.824 | 14.158 | 411 | (254) | 14.824 | 14.158 | 411 | (254) |
| LOG RP | 0,00% | 100,00% | - | 123.687 | 1.529 | 6.740 | - | 123.687 | 1.529 | 6.740 |
| LOG Viana II | 100,00% | 100,00% | 77.962 | 137.366 | 2.514 | (9.494) | 77.962 | 137.366 | 2.514 | (9.494) |
| LOG Natal | 0,00% | 100,00% | - | 102.375 | 5.644 | 5.014 | - | 102.375 | 5.644 | 5.014 |
| LOG Contagem IV | 100,00% | 100,00% | 142.182 | 133.331 | 12.628 | (90) | 142.182 | 133.331 | 12.628 | (90) |
| LOG Campo Grande | 100,00% | 100,00% | 188.575 | 155.972 | (13.906) | 45.812 | 188.575 | 155.972 | (13.906) | 45.812 |
| LOG Brasília | 0,00% | 100,00% | - | 164.845 | 4.622 | (1.404) | - | 164.845 | 4.622 | (1.404) |
| LOG Cuiabá | 100,00% | 100,00% | 98.566 | 63.323 | 11.022 | (3.433) | 98.566 | 63.323 | 11.022 | (3.433) |
| LOG Joinville | 100,00% | 100,00% | 53.083 | 39.157 | (3.023) | 35.829 | 53.083 | 39.157 | (3.023) | 35.829 |
| LOG Itaitinga II | 100,00% | 100,00% | 324.209 | 194.915 | 31.444 | 595 | 324.209 | 194.915 | 31.444 | 595 |
| LOG Goiânia III | 100,00% | 100,00% | 149.737 | 83.210 | (1.922) | 60.610 | 149.737 | 83.210 | (1.922) | 60.610 |
| LOG Betim III | 100,00% | 100,00% | (3) | 1 | (17) | (2) | (3) | 1 | (17) | (2) |
| LOG Gravataí II | 100,00% | 100,00% | 75.806 | 28.896 | 5.297 | 28.043 | 75.806 | 28.896 | 5.297 | 28.043 |
| LOG São Bernardo do Campo | 100,00% | 100,00% | 1.664 | 2.174 | (6.515) | 3.766 | 1.664 | 2.174 | (6.515) | 3.766 |
| LOG Contagem V | 100,00% | 100,00% | 81.219 | 528 | 79.413 | (2) | 81.219 | 528 | 79.413 | (2) |
| LOG São José dos Pinhais II | 100,00% | 100,00% | 91.140 | 76.165 | (14.517) | (2.071) | 91.140 | 76.165 | (14.517) | (2.071) |
| LOG Recife II | 100,00% | 100,00% | 253.061 | 201.838 | 27.984 | 69.840 | 253.061 | 201.838 | 27.984 | 69.840 |
| LOG João Pessoa | 100,00% | 100,00% | 143.836 | 72.065 | 6.733 | 54.666 | 143.836 | 72.065 | 6.733 | 54.666 |
| LOG Salvador II | 100,00% | 100,00% | 141.897 | 9.753 | 80.263 | (115) | 141.897 | 9.753 | 80.263 | (115) |
| LOG Cariacica | 100,00% | 100,00% | 164.174 | 98.628 | (6.944) | 98.625 | 164.174 | 98.628 | (6.944) | 98.625 |
| LOG Lemp II | 100,00% | 0,00% | 178 | - | (19) | - | 178 | - | (19) | - |
| LOG Florianópolis | 100,00% | 0,00% | 44.918 | - | 42.656 | - | 44.918 | - | 42.656 | - |
| LOG Goiania IV | 100,00% | 0,00% | 73.576 | - | 60.425 | - | 73.576 | - | 60.425 | - |
| LOG Jabotão | 100,00% | 0,00% | 69.547 | - | 66.908 | - | 69.547 | - | 66.908 | - |
| LOG Cuiaba II | 100,00% | 0,00% | 52.340 | - | 48.698 | - | 52.340 | - | 48.698 | - |
| LOG Maceió II | 100,00% | 0,00% | 272 | - | (7) | - | 272 | - | (7) | - |
| LOG Campo Grande II | 100,00% | 0,00% | 569 | - | (1) | - | 569 | - | (1) | - |
| LOG Aracaju II | 100,00% | 0,00% | 30.003 | - | (1) | - | 30.003 | - | (1) | - |
| LDI | 100,00% | 100,00% | 1.530 | 1.389 | 141 | 56 | 1.530 | 1.389 | 74 | 56 |
| LE Empreendimentos | 88,61% | 86,03% | 228.621 | 138.484 | 84.380 | 7.715 | 202.581 | 119.138 | 141.769 | 6.701 |
| Juros capitalizados [1] | | | - | - | - | - | - | 7.462 | (74.120) | (63.825) |
| Total das controladas | | | 4.169.830 | 3.991.455 | 604.195 | 465.537 | 4.143.790 | 3.979.554 | 520.464 | 400.724 |
| Total do Individual | | | 4.431.832 | 4.255.396 | 617.899 | 478.891 | 4.302.111 | 4.138.125 | 527.986 | 407.703 |

[1] 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)).

[2] O patrimônio líquido e resultado das investidas foram ajustados conforme o valor justo de suas referidas propriedades para investimentos para uniformização de políticas contábeis com a controladora.

b) Controladas em conjunto:

- A Betim I Incorporações SPE Ltda. (“Loteamento Betim”) tem como principal objetivo o loteamento industrial destinado a venda, 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 | |
|--------------------------------------|------------------|----------|--------------|----------|
| | 31/12/25 | 31/12/24 | 31/12/25 | 31/12/24 |
| Caixa e equivalentes de caixa e TVM | 513 | 834 | - | 3 |
| Contas a receber | 8.594 | 12.153 | - | - |
| Estoque | 42.850 | 42.501 | - | - |
| Outros ativos circulantes | 4 | 4 | 5 | - |
| Total do circulante | 51.961 | 55.492 | 5 | 3 |
| Contas a receber | 10.155 | 10.208 | - | - |
| Estoque | 94.773 | 94.238 | - | - |
| Propriedades para investimento (PPI) | - | - | 118.200 | 115.700 |
| Outros ativos não circulantes | 28 | 2 | 5 | - |
| Total do não circulante | 104.956 | 104.448 | 118.205 | 115.700 |
| Total do ativo | 156.917 | 159.940 | 118.210 | 115.703 |
| Passivo circulante | 7.989 | 7.951 | 5 | 9 |
| Passivo não circulante | 497 | 127 | 4.435 | 4.095 |
| Patrimônio líquido | 148.431 | 151.862 | 113.770 | 111.599 |
| Passivo e patrimônio líquido | 156.917 | 159.940 | 118.210 | 115.703 |

| | Loteamento Betim | | LOG SJC Sony | |
|-----------------------------------------------------------|------------------|---------|--------------|-------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Receita operacional | 14.119 | 20.900 | - | - |
| Custo das mercadorias vendidas / serviços prestados | (5.052) | (7.343) | - | - |
| Variação do valor justo de propriedades para investimento | - | - | 7.645 | 2.023 |
| Outras despesas operacionais | (623) | (474) | (2.050) | (96) |
| Resultado financeiro | 201 | 69 | 61 | (1) |
| Imposto de renda e contribuição social | (485) | (651) | (445) | (65) |
| Resultado do exercício | 8.160 | 12.501 | 5.211 | 1.861 |

c) Segue abaixo a movimentação dos investimentos:

| | Início da operação | Saldos iniciais | Aportes (reversões) de capital | Equivalência patrimonial | Recebimentos de dividendos | Outros | Saldos finais |
|--------------------------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------|------------------|
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2025: | | | | | | | |
| Controladas em conjunto: | | | | | | | |
| Loteamento Betim | 03/18 | 75.931 | 5 | 4.080 | (5.800) | - | 74.216 |
| LOG SIC Sony | - | 72.506 | 106 | 3.386 | (2.082) | - | 73.916 |
| Outros | - | 204 | (1) | 56 | - | - | 259 |
| Juros capitalizados [1] | | 9.930 | - | - | - | - | 9.930 |
| Total das controladas em conjunto - Consolidado | | 158.571 | 110 | 7.522 | (7.882) | - | 158.321 |
| Controladas: | | | | | | | |
| LOG I | 02/09 | 142.204 | (786) | 15.628 | (13.937) | - | 143.109 |
| LOG II | 03/11 | 60.805 | 257 | 3.750 | (3.364) | - | 61.448 |
| LOG Jundiá | 04/11 | 96.262 | (18) | (8.451) | (51.021) | - | 36.772 |
| LOG Goiânia | 04/12 | 122.547 | (84.594) | 5.063 | (1.718) | - | 41.298 |
| LOG Hortolândia | 09/12 | 141.675 | 8.131 | (15.001) | (36.625) | - | 98.180 |
| LOG SJP | 04/13 | 19.609 | (17.206) | 80 | 65 | - | 2.548 |
| LOG Juiz de Fora | 06/13 | 136.842 | (1.232) | 13.743 | (8.336) | - | 141.017 |
| LOG Feira de Santana | 06/13 | 41.601 | (96) | 2.956 | (2.163) | - | 42.298 |
| LOG Fortaleza | 08/13 | 157.217 | 340 | 19.166 | (10.599) | - | 166.124 |
| LOG Via Expressa | 11/13 | 140.136 | (69.029) | 1.543 | - | - | 72.650 |
| LOG Viana | 04/14 | 127.174 | (66.671) | 6.258 | (1.371) | - | 65.390 |
| LOG Londrina | 06/14 | 34.046 | 3.104 | 503 | (13.380) | - | 24.273 |
| LOG Itatiaia | 07/14 | 68.534 | 119 | 3.085 | (2.958) | - | 68.780 |
| LOG Aracajú | 10/18 | 17.823 | (6.189) | 106 | - | - | 11.740 |
| LOG Extrema | 10/19 | 653 | 567 | 192 | - | - | 1.412 |
| LOG Uberaba | 09/20 | 50.525 | (171) | 7.619 | (2.842) | - | 55.131 |
| LOG Itaitinga I | 09/21 | 115.361 | 1.039 | (1.274) | (71.970) | - | 43.156 |
| LOG Recife | 05/22 | 176.789 | (117.210) | (1.640) | - | - | 57.939 |
| LOG Itapeva | 08/22 | 122.010 | (624) | 8.880 | (7.091) | - | 123.175 |
| LOG PIB Meli | 08/22 | 4.469 | (4.074) | 257 | - | - | 652 |
| LOG Salvador | 06/23 | 213.497 | 8.763 | 3.567 | - | - | 225.827 |
| LOG Maceió | 06/23 | 117.554 | 1.525 | 13.332 | (7.646) | - | 124.765 |
| LOG Sumaré | - | 35 | 4 | (13) | (4) | - | 22 |
| LOG SJRP | - | 41.810 | 17.832 | (994) | (10) | - | 58.638 |
| LOG Macaé | - | 14.158 | 292 | 411 | (37) | - | 14.824 |
| LOG RP [2] | 12/24 | 123.687 | 50.376 | 1.529 | (958) | (174.634) | - |
| LOG Viana II | 04/23 | 137.366 | (60.657) | 2.514 | (1.261) | - | 77.962 |
| LOG Natal [2] | 02/24 | 102.375 | (4.148) | 5.644 | - | (103.871) | - |
| LOG Contagem IV | 06/24 | 133.331 | 3.767 | 12.628 | (7.544) | - | 142.182 |
| LOG Campo Grande | 09/24 | 155.972 | 48.072 | (13.906) | (1.563) | - | 188.575 |
| LOG Brasília [2] | 12/23 | 164.845 | (5.454) | 4.622 | - | (164.013) | - |
| LOG Cuiabá | 03/25 | 63.323 | 26.023 | 11.022 | (1.802) | - | 98.566 |
| LOG Joinville | - | 39.157 | 17.233 | (3.023) | (284) | - | 53.083 |
| LOG Itaitinga II | 07/23 | 194.915 | 98.935 | 31.444 | (1.085) | - | 324.209 |
| LOG Goiânia III | 08/25 | 83.210 | 68.449 | (1.922) | - | - | 149.737 |
| LOG Betim III | - | 1 | 13 | (17) | - | - | (3) |
| LOG Gravataí II | - | 28.896 | 41.657 | 5.297 | (44) | - | 75.806 |
| LOG São Bernardo do Campo | 12/24 | 2.174 | 6.005 | (6.515) | - | - | 1.664 |
| LOG Contagem V | - | 528 | 1.278 | 79.413 | - | - | 81.219 |
| LOG São José dos Pinhais II | 03/25 | 76.165 | 33.492 | (14.517) | (4.000) | - | 91.140 |
| LOG Recife II | 02/25 | 201.838 | 31.720 | 27.984 | (8.481) | - | 253.061 |
| LOG João Pessoa | 06/25 | 72.065 | 65.038 | 6.733 | - | - | 143.836 |
| LOG Salvador II | - | 9.753 | 51.964 | 80.263 | (83) | - | 141.897 |
| LOG Cariacica | - | 98.628 | 72.490 | (6.944) | - | - | 164.174 |
| LOG Lemp II | - | - | 197 | (19) | - | - | 178 |
| LOG Florianópolis | - | - | 2.315 | 42.656 | (53) | - | 44.918 |
| LOG Goiânia IV | - | - | 13.151 | 60.425 | - | - | 73.576 |
| LOG Jabotão | - | - | 2.639 | 66.908 | - | - | 69.547 |
| LOG Cuiaba II | - | - | 3.642 | 48.698 | - | - | 52.340 |
| LOG Maceio II | - | - | 279 | (7) | - | - | 272 |
| LOG Campo Grande II | - | - | 570 | (1) | - | - | 569 |
| LOG Aracaju II | - | - | 30.004 | (1) | - | - | 30.003 |
| LDI | - | 1.389 | - | 141 | - | - | 1.530 |
| LE Empreendimentos | 03/24 | 119.138 | 8.674 | 74.769 | - | - | 202.581 |
| Juros capitalizados [1] | | 7.462 | - | (74.120) | - | 66.658 | - |
| Total das controladas | | 3.979.554 | 281.797 | 520.464 | (262.165) | (375.860) | 4.143.790 |
| Total do Individual | | 4.138.125 | 281.907 | 527.986 | (270.047) | (375.860) | 4.302.111 |
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2024: | | | | | | | |
| Total do Consolidado | | 154.218 | 624 | 6.979 | (3.250) | - | 158.571 |
| Total do Individual | | 3.732.937 | 455.665 | 407.703 | (529.467) | 71.287 | 4.138.125 |

[1] 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)).

[2] Outros refere-se à venda de quotas destas investidas, conforme apresentado na nota 7 (b).

7. Propriedades para investimento

a) Saldos e movimentação

As propriedades para investimento (PPIs), referem-se a galpões industriais que são mantidos para obter renda com aluguéis ou para valorização do capital (incluindo imobilizações em andamento para tal propósito), cujos saldos e respectivas movimentações em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 são demonstrados como segue:

| | Consolidado | | Individual | |
|--------------------------------------------------------------|------------------|-----------|------------------|-----------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Saldo inicial | 4.372.014 | 4.308.118 | 1.020.308 | 964.667 |
| Adições | 813.536 | 947.768 | 206.104 | 228.737 |
| Direito de uso de terreno, líquido [1] | 15.673 | 57.401 | - | - |
| Juros capitalizados (nota 9 (d)) | 59.268 | 63.825 | 3.860 | - |
| Venda de ativos [2] | (609.170) | (510.100) | - | (2.106) |
| Transferência para estoques | (34.391) | (189.901) | - | - |
| Transferência para ativos não circulantes mantidos para vend | (264.862) | (744.395) | - | (39.782) |
| Transferência de PPIs para SPE | - | - | (133.057) | (147.341) |
| Variação do valor justo [3] | 566.237 | 439.298 | 48.227 | 16.133 |
| Saldo final | 4.918.305 | 4.372.014 | 1.145.442 | 1.020.308 |

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

[2] Baixa reflexa pela venda de quotas das investidas LOG Brasília, LOG Ribeirão Preto e LOG Natal e baixa pela venda de ativo da LOG Jundiá conforme quadro (b) abaixo.

[3] Refere-se à avaliação a valor justo de todos os ativos LOG.

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

| | Consolidado | | Individual | |
|---------------------------------------------|-----------------|---------|---------------|--------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Variação do valor justo de PPI | 566.237 | 439.298 | 48.227 | 16.133 |
| Variação do valor justo de AMV no resultado | (12.797) | - | - | - |
| PIS/COFINS diferido | (8.468) | (1.297) | - | - |
| Variação do valor justo no resultado | 544.972 | 438.001 | 48.227 | 16.133 |

b) Venda de ativos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram alienados ativos, conforme demonstrado abaixo:

| | Efeito total da transação | | | | | | | Total |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------|-----------------|------------------------|-----------------|------------------|
| | Senior | | Singapura | Baltimore | Seattle V | | | |
| | LOG Hortolândia | LOG São José dos Pinhais II | LOG São Bernardo do Campo | LOG Brasília [1] | LOG Jundiá | LOG Ribeirão Preto [1] | LOG Natal [1] | |
| Receita de venda de ativos e outras receitas relacionadas | 145.000 | 116.000 | 250.000 | 163.652 | 130.352 | 165.431 | 100.613 | 1.071.048 |
| Baixa de PPI / investimento | (138.545) | (113.520) | (243.003) | (164.013) | (101.805) | (174.634) | (103.871) | (1.039.391) |
| PIS e COFINS | (5.293) | (4.234) | (9.125) | - | (4.758) | - | - | (23.410) |
| Demais custos | (17.777) | (15.223) | (20.327) | (5.329) | (38.155) | (15.496) | (8.688) | (120.995) |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas | (16.615) | (16.977) | (22.455) | (5.690) | (14.366) | (24.699) | (11.946) | (112.748) |
| Imposto de renda e contribuição social | (2.585) | (2.926) | (6.118) | (2.547) | (2.407) | (12.800) | (1.536) | (30.919) |
| PIS e COFINS (Valor justo) | 3.175 | 766 | 2.334 | - | 2.435 | - | - | 8.710 |
| Resultado líquido da venda | (16.025) | (19.137) | (26.239) | (8.237) | (14.338) | (37.499) | (13.482) | (134.957) |

[1] Refere-se a venda de quotas da investida detentora do ativo.

c) Ativos não circulantes mantidos para venda

A movimentação da propriedade para investimento, classificada como ativos não circulantes mantidos para venda é como segue:

| | Consolidado | | Individual | |
|-------------------------------------------------|------------------|-----------|------------|----------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Saldo inicial | - | - | - | - |
| Transferência de propriedades para investimento | 264.862 | 744.395 | - | 39.782 |
| Venda de ativos [1] | (252.065) | (744.395) | - | (39.782) |
| Variação do valor justo | (12.797) | - | - | - |
| Saldo final | - | - | - | - |

[1] Em 2025, baixa por venda da LOG Hortolândia e LOG São José dos Pinhais II, conforme quadro (b) acima.

d) Estoques

| | Consolidado | | Individual | |
|-------------------------------------------------|------------------|----------------|------------|------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Saldo inicial | 197.363 | - | - | - |
| Transferência de propriedades para investimento | 34.391 | 189.901 | - | - |
| Juros capitalizados (nota 9 (d)) | 11.249 | 7.462 | - | - |
| Venda de ativos [1] | (243.003) | - | - | - |
| Saldo final | - | 197.363 | - | - |

[1] Em 2025, baixa por venda da LOG São Bernardo do Campo, conforme quadro (b) acima.

Em 31 de dezembro de 2025, do total de propriedades para investimento, R\$421.655 foram dados em garantia de empréstimos, financiamentos e debêntures firmados pela Companhia e suas controladas (R\$412.798 em 31 de dezembro de 2024).

8. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 é como segue:

| Consolidado | Saldo inicial | Adição | Baixa | Outros | Saldo final |
|---------------------------------------------------|---------------|----------------|-----------------|------------|---------------|
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2025: | | | | | |
| <u>Custo:</u> | | | | | |
| Direito de uso [1] | 11.651 | - | (11.651) | - | - |
| Outros [2] | 9.609 | 89 | (2.519) | (4) | 7.175 |
| Total Custo | 21.260 | 89 | (14.170) | (4) | 7.175 |
| <u>Depreciação acumulada:</u> | | | | | |
| Direito de uso [1] | 3.287 | - | (3.287) | - | - |
| Outros [2] | 2.619 | 986 | (373) | (1) | 3.231 |
| Total da depreciação acumulada | 5.906 | 986 | (3.660) | (1) | 3.231 |
| Total do imobilizado líquido | 15.354 | (897) | (10.510) | (3) | 3.944 |
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2024: | | | | | |
| Total do imobilizado líquido | 16.554 | (1.200) | - | - | 15.354 |

[1] Contratos de aluguel de escritórios da Companhia.

[2] Essencialmente benfeitorias em imóveis de terceiros.

| Individual | Saldo inicial | Adição | Baixa | Outros | Saldo final |
|---------------------------------------------------|---------------|----------------|-----------------|----------|---------------|
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2025: | | | | | |
| Custo: | | | | | |
| Direito de uso [1] | 11.651 | - | (11.651) | - | - |
| Outros [2] | 9.341 | 89 | (2.519) | - | 6.911 |
| Total Custo | 20.992 | 89 | (14.170) | - | 6.911 |
| Depreciação acumulada: | | | | | |
| Direito de uso [1] | 3.288 | - | (3.288) | - | - |
| Outros [2] | 2.399 | 975 | (373) | - | 3.001 |
| Total da depreciação acumulada | 5.687 | 975 | (3.661) | - | 3.001 |
| Total do imobilizado líquido | 15.305 | (886) | (10.509) | - | 3.910 |
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2024: | | | | | |
| Total do imobilizado líquido | 16.492 | (1.187) | - | - | 15.305 |

[1] Contratos de aluguel de escritórios da Companhia.

[2] Essencialmente benfeitorias em imóveis de terceiros.

9. Empréstimos, financiamentos e debêntures

a) Posição

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures, Consolidado e Individual em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 é como segue:

| Modalidade | 31/12/25 | | | 31/12/24 |
|--------------------------------------------|----------------|------------------|------------------|-----------|
| | Circulante | Não circulante | Total | Total |
| Debênture 16ª emissão (CRI) | - | - | - | 9.370 |
| Debênture 19ª emissão (CRI) [1] | 148.863 | 257.313 | 406.176 | 513.267 |
| Debênture 20ª emissão - 1ª série (CRI) | 47.521 | 43.450 | 90.971 | 134.901 |
| Debênture 20ª emissão - 2ª série (CRI) [1] | 3.801 | 190.039 | 193.840 | 181.800 |
| Debênture 21ª emissão | 53.574 | 50.000 | 103.574 | 423.288 |
| Debênture 22ª emissão (CRI) | 84.107 | 166.667 | 250.774 | 250.653 |
| Debênture 23ª emissão | 55.814 | 50.000 | 105.814 | 108.819 |
| Debênture 24ª emissão - 1ª série (CRI) [1] | 5.179 | 188.655 | 193.834 | 178.559 |
| Debênture 24ª emissão - 2ª série (CRI) | 1.873 | 59.550 | 61.423 | 60.729 |
| Debênture 24ª emissão - 3ª série (CRI) [1] | 787 | 49.891 | 50.678 | 48.067 |
| Debênture 25ª emissão - 1ª série (CRI) | 2.648 | 86.912 | 89.560 | - |
| Debênture 25ª emissão - 2ª série (CRI) | 1.962 | 63.088 | 65.050 | - |
| Debênture 25ª emissão - 3ª série (CRI) [1] | 4.489 | 154.675 | 159.164 | - |
| Debênture 26ª emissão - 1ª série (CRI) | 7.370 | 200.000 | 207.370 | - |
| Debênture 26ª emissão - 2ª série (CRI) | 3.781 | 100.000 | 103.781 | - |
| (-) Custo de captação | (8.647) | (18.648) | (27.295) | (22.379) |
| Total de debêntures e CRI | 413.122 | 1.641.592 | 2.054.714 | 1.887.074 |
| Nota comercial | 55.565 | 50.000 | 105.565 | 104.167 |
| (-) Custo de captação | (125) | (277) | (402) | (550) |
| Total financiamentos | 55.440 | 49.723 | 105.163 | 103.617 |
| Total Individual | 468.562 | 1.691.315 | 2.159.877 | 1.990.691 |
| Controladas: | | | | |
| Financiamento à construção | 10.206 | 70.579 | 80.785 | 77.699 |
| (-) Custo de captação | (404) | (1.501) | (1.905) | (2.188) |
| Total financiamentos - Controladas | 9.802 | 69.078 | 78.880 | 75.511 |
| Total Consolidado | 478.364 | 1.760.393 | 2.238.757 | 2.066.202 |

[1] Mensurado ao valor justo por meio de resultado, conforme metodologia de contabilidade de *hedge*, ver nota 20 (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 - 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 | 03/25 a 03/27 | DI + 1,10% | DI + 1,61% |
| Debênture - 20ª emissão - 2ª série (CRI) | 169.650 | 04/22 | Anual | Semestral | 03/27 a 03/29 | IPCA + 6,30% | IPCA + 6,87% |
| Debênture - 21ª emissão | 400.000 | 07/22 | Anual | Semestral | 07/26 a 07/27 | DI + 1,65% | DI + 1,79% |
| Debênture - 22ª emissão (CRI) | 250.000 | 06/23 | Anual | Trimestral | 06/26 a 06/28 | DI + 1,70% | DI + 2,55% |
| Debênture - 23ª emissão | 100.000 | 03/24 | Anual | Semestral | 08/26 e 08/30 | DI + 0,95% | DI + 1,12% |
| Debênture 24ª emissão - 1ª série (CRI) | 191.297 | 10/24 | Parcela única | Semestral | 10/29 | 13,02% | 13,78% |
| Debênture 24ª emissão - 2ª série (CRI) | 59.550 | 10/24 | Parcela única | Semestral | 10/29 | DI + 0,30% | DI + 0,81% |
| Debênture 24ª emissão - 3ª série (CRI) | 49.153 | 10/24 | Anual | Semestral | 10/30 e 10/31 | IPCA + 7,15% | IPCA + 7,67% |
| Debênture 25ª emissão - 1ª série (CRI) | 86.912 | 04/25 | Parcela única | Semestral | 04/30 | 99% DI | 99% DI + 0,52% |
| Debênture 25ª emissão - 2ª série (CRI) | 63.088 | 04/25 | Anual | Semestral | 04/31 a 04/32 | 101% DI | 101% DI + 0,40% |
| Debênture 25ª emissão - 3ª série (CRI) | 150.000 | 04/25 | Anual | Semestral | 04/31 a 04/32 | 14,47% | 15,16% |
| Debênture 26ª emissão - 1ª série (CRI) | 200.000 | 09/25 | Parcela única | Semestral | 10/28 | 98% DI | 98% DI + 0,59% |
| Debênture 26ª emissão - 2ª série (CRI) | 100.000 | 09/25 | Anual | Semestral | 10/31 a 10/32 | 100,5% DI | 100,5% DI + 0,28% |
| Nota Comercial | 100.000 | 03/24 | Anual | Semestral | 08/26 e 08/30 | DI + 0,95% | DI + 1,11% |
| Financiamento à construção | - | 06/24 | Mensal | Mensal | 10/25 a 04/34 | Poupança + 3,93% | Poupança + 4,61% |

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 2025 são como segue:

| Modalidade | Qtde | Captação | Pagamento de principal | Pagamento de juros | Vencimentos de principal | Taxa contratual (a.a.) | Valor captado [1] |
|----------------------------------|---------|----------|------------------------|--------------------|--------------------------|------------------------|-------------------|
| Debênture 25ª emissão - 1ª série | 86.912 | 04/25 | Parcela | Semestral | 04/30 | 99% DI | 86.912 |
| Debênture 25ª emissão - 2ª série | 63.088 | 04/25 | Anual | Semestral | 04/31 a 04/32 | 101% DI | 63.088 |
| Debênture 25ª emissão - 3ª série | 150.000 | 04/25 | Anual | Semestral | 04/31 a 04/32 | 14,47% | 150.000 |
| Debênture 26ª emissão - 1ª série | 200.000 | 09/25 | Parcela | Semestral | 10/28 | 98% CDI | 200.000 |
| Debênture 26ª emissão - 2ª série | 100.000 | 09/25 | Anual | Semestral | 10/31 a 10/32 | 100,5% CDI | 100.000 |
| Total - Individual | | | | | | | 600.000 |
| Financiamento a construção | | 06/24 | Mensal | Mensal | 10/25 a 04/34 | Poupança + 3,93% | 3.980 |
| Total - Controladas | | | | | | | 3.980 |
| Total - Consolidado | | | | | | | 603.980 |

[1] Não são considerados os custos de captação.

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

| | Consolidado | | Individual | |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Saldo inicial | 2.066.202 | 1.897.737 | 1.990.691 | 1.897.737 |
| Captações | 603.980 | 575.620 | 600.000 | 500.000 |
| Encargos financeiros provisionados | 295.358 | 230.790 | 285.994 | 226.790 |
| Ajuste ao valor justo | 33.817 | (57.920) | 33.817 | (57.920) |
| Custo de captação de recursos | (13.436) | (11.417) | (13.308) | (9.001) |
| Amortização do custo de captação de recursos | 8.951 | 7.747 | 8.540 | 7.519 |
| Pagamento de principal | (467.401) | (385.618) | (465.042) | (385.618) |
| Pagamento de encargos financeiros | (288.714) | (190.737) | (280.815) | (188.816) |
| Saldo final | 2.238.757 | 2.066.202 | 2.159.877 | 1.990.691 |

Em outubro de 2025, a Companhia quitou antecipadamente parte da 21ª emissão de debênture no valor de R\$316.087, que apresentavam vencimentos anuais em julho de 2026 e de 2027, sujeitos a taxas contratuais de DI + 1,65% a.a.

b) Garantias

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2025 são como segue:

| | Consolidado | | | | Total |
|-----------------------------|----------------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| | Financiamento à construção | Debêntures | CRI | Nota Comercial | |
| Real / direitos creditórios | 80.785 | 105.814 | 250.774 | 105.565 | 542.938 |
| Sem garantia | - | 103.574 | 1.621.847 | - | 1.725.421 |
| Total [1] | 80.785 | 209.388 | 1.872.621 | 105.565 | 2.268.359 |

[1] 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 7).

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:

| Período após a data do balanço | Consolidado | | Individual | |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 31/12/25 | 31/12/24 | 31/12/25 | 31/12/24 |
| 1 ano | 487.540 | 250.711 | 477.334 | 248.062 |
| 2 anos | 395.465 | 571.432 | 385.841 | 562.426 |
| 3 anos | 475.691 | 535.743 | 466.067 | 526.737 |
| 4 anos | 313.390 | 254.240 | 303.766 | 245.234 |
| Após 4 anos | 596.273 | 479.193 | 554.566 | 431.161 |
| Total | 2.268.359 | 2.091.319 | 2.187.574 | 2.013.620 |

d) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros são capitalizados conforme demonstrado abaixo:

| | Consolidado | | Individual | |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| <u>Encargos financeiros provenientes de:</u> | | | | |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures | (304.309) | (238.537) | (294.534) | (234.309) |
| Instrumentos financeiros derivativos | (20.247) | 1.513 | (20.247) | 1.513 |
| Total dos encargos financeiros | (324.556) | (237.024) | (314.781) | (232.796) |
| <u>Juros capitalizados em:</u> | | | | |
| Propriedade para investimento (Nota 7 (a)) | 59.268 | 63.825 | 3.860 | - |
| Investimento (nota 6 (c)) | - | - | 66.658 | 71.287 |
| Estoques (nota 7 (d)) | 11.249 | 7.462 | - | - |
| Encargos financeiros registrados no resultado (nota 18) | (254.039) | (165.737) | (244.263) | (161.509) |

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures representou uma taxa média de encargos de 15,79% a.a. no Consolidado (12,77% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

e) Obrigações contratuais

A 19ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª, 24ª, 25ª e 26ª emissões públicas de debêntures e nota comercial contemplam a manutenção de índices financeiros, apurados e revisados pelo Agente Fiduciário trimestralmente e anualmente, conforme segue:

| Descrição | Índice requerido | Exercício social |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Dívida bruta / PPI | até 60% | 2021 em diante |
| Dívida líquida / PPI [1] | até 45% | 2025 em diante |

[1] Aplicável apenas para a 25ª e 26ª emissão de debêntures.

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

Dívida líquida corresponde a: dívida bruta; (-) caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários 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 2025, 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.

10. Contas a pagar por aquisição de terrenos

| | Consolidado | | Individual | |
|-------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 31/12/25 | 31/12/24 | 31/12/25 | 31/12/24 |
| IPCA | 117.799 | 72.418 | 53.725 | 18.070 |
| DI / Selic | 23.837 | 14.933 | - | 14.933 |
| Não remunerados | 11.000 | 1.900 | - | - |
| Ajuste a valor presente | (8.053) | (1.836) | (4.658) | - |
| Total | 144.583 | 87.415 | 49.067 | 33.003 |
| Circulante | 102.639 | 84.035 | 17.035 | 32.160 |
| Não circulante | 41.944 | 3.380 | 32.032 | 843 |
| Total | 144.583 | 87.415 | 49.067 | 33.003 |

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

| Período após a data do balanço | Consolidado | | Individual | |
|--------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 31/12/25 | 31/12/24 | 31/12/25 | 31/12/24 |
| 1 ano | 102.639 | 84.035 | 17.035 | 32.160 |
| 2 anos | 32.154 | 3.380 | 22.242 | 843 |
| 3 anos | 9.790 | - | 9.790 | - |
| Total | 144.583 | 87.415 | 49.067 | 33.003 |

11. Permutas

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

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

| Período após a data do balanço | Consolidado | | Individual | |
|--------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| | 31/12/25 | 31/12/24 | 31/12/25 | 31/12/24 |
| 1 ano | 67.856 | 65.471 | 6.127 | 2.841 |
| 2 anos | 95.922 | 113.017 | 28.533 | 47.909 |
| 3 anos | 31.200 | 15.059 | 31.200 | 2.063 |
| Após 3 anos | - | 1.353 | - | 1.166 |
| Total | 194.978 | 194.900 | 65.860 | 53.979 |
| Circulante | 67.856 | 65.471 | 6.127 | 2.841 |
| Não circulante | 127.122 | 129.429 | 59.733 | 51.138 |
| | 194.978 | 194.900 | 65.860 | 53.979 |

12. 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 | |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social | 425.694 | 396.838 | 373.119 | 343.389 |
| Alíquota vigente - imposto de renda e contribuição social | 34% | 34% | 34% | 34% |
| Despesa nominal | (144.736) | (134.925) | (126.860) | (116.752) |
| Efeito do IRPJ e da CSLL sobre as diferenças permanentes: | | | | |
| Resultado de equivalência patrimonial bruto de juros capitalizados baixados | 2.557 | 2.373 | 204.716 | 160.319 |
| Crédito tributário não constituído | (92.451) | (41.982) | (92.451) | (41.982) |
| Depreciação de propriedades para investimento | (1.606) | (712) | - | - |
| Diferença de base de cálculo para empresas tributadas no lucro presumido | 176.294 | 117.537 | - | - |
| Outros | (2.266) | 5.249 | (3.919) | (1.585) |
| Crédito (débito) do IRPJ e da CSLL no resultado | (62.208) | (52.460) | (18.514) | - |

Em 31 de dezembro de 2025, há crédito tributário referente a prejuízo fiscal, base negativa e diferenças temporárias não constituído no valor de R\$134.433 (R\$41.982 em 31 de dezembro de 2024).

b) Saldos dos impostos diferidos

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

| | Consolidado | | Individual | |
|----------------------------------------|------------------|------------------|------------|----------------|
| | 31/12/25 | 31/12/24 | 31/12/25 | 31/12/24 |
| Ativo não circulante: | | | | |
| Imposto de renda e contribuição social | 95.510 | 114.024 | 95.510 | 114.024 |
| Passivo: | | | | |
| Imposto de renda e contribuição social | (71.655) | (74.967) | - | - |
| PIS/COFINS | (89.839) | (96.847) | - | (6.492) |
| | (161.494) | (171.814) | - | (6.492) |
| Circulante | (3.488) | (15.845) | - | (1.076) |
| Não circulante | (158.006) | (155.969) | - | (5.416) |
| Total | (161.494) | (171.814) | - | (6.492) |

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

| | Consolidado | | Individual | |
|----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 31/12/25 | 31/12/24 | 31/12/25 | 31/12/24 |
| Efeito tributário sobre: | | | | |
| Ativo diferido: | | | | |
| Prejuízo fiscal e base negativa | 198.513 | 197.525 | 196.489 | 196.489 |
| Juros capitalizados baixados [1] | 64.692 | 83.206 | 64.692 | 83.206 |
| Diferenças temporárias | (25.010) | (26.333) | (29.416) | (29.416) |
| | 238.195 | 254.398 | 231.765 | 250.279 |
| Passivos diferidos reclassificados | (142.685) | (140.374) | (136.255) | (136.255) |
| Ativo diferido | 95.510 | 114.024 | 95.510 | 114.024 |
| Passivo diferido: | | | | |
| Mais valia do valor justo sobre propriedades para investimento | (192.064) | (182.949) | (136.255) | (136.255) |
| Aluguéis a receber e outros | (3.066) | (4.144) | - | - |
| Venda de PPI | (19.210) | (28.248) | - | - |
| | (214.340) | (215.341) | (136.255) | (136.255) |
| Passivos diferidos reclassificados | 142.685 | 140.374 | 136.255 | 136.255 |
| Imposto diferido passivo | (71.655) | (74.967) | - | - |

[1] 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 2025, a estimativa de realização dos impostos diferidos ativos, mediante projeção de geração de lucro tributável futuro elaborada pela Administração da Companhia, é como segue:

| Expectativa de realização | IRPJ e CSLL | |
|---------------------------|--------------------------|--|
| | Consolidado e individual | |
| 2026 | 9.050 | |
| 2027 | 11.760 | |
| 2028 | 8.532 | |
| 2029 | 2.359 | |
| 2030 | 8.143 | |
| 2031 | 3.628 | |
| 2032 a 2035 | 33.217 | |
| 2026 a 2040 | 6.772 | |
| 2041 a 2055 | 12.049 | |
| Total | 95.510 | |

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 2025, 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 2025 e de 2024 é como segue:

| | Consolidado | | | | Individual | | | |
|-------------------------------------------|-------------|-----------|----------|----------|------------|-----------|----------|---------|
| | 2025 | | | 2024 | 2025 | | | 2024 |
| | Ativo | Passivo | Líquido | Líquido | Ativo | Passivo | Líquido | Líquido |
| Saldo inicial | 254.398 | (215.341) | 39.057 | 49.869 | 250.279 | (136.255) | 114.024 | 114.024 |
| Efeito no IRPJ e CSLL diferidos pelo (a): | | | | | | | | |
| Vendas de ativos [1] | - | 1.358 | 1.358 | - | - | - | - | - |
| Resultado do exercício | (16.203) | (357) | (16.560) | (10.812) | (18.514) | - | (18.514) | - |
| Saldo final | 238.195 | (214.340) | 23.855 | 39.057 | 231.765 | (136.255) | 95.510 | 114.024 |

[1] Efeito de desconsolidação de LOG Brasília, LOG Ribeirão Preto e LOG Natal.

13. 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 2025 e de 2024 é como segue:

| | Consolidado | | Individual | |
|-----------------------|-------------|-------|------------|------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Saldo inicial | 1.118 | 1.325 | 322 | 285 |
| Adições e atualização | 1.248 | 854 | 125 | 161 |
| Pagamento | (229) | (708) | (115) | (76) |
| Reversão | (286) | (353) | (74) | (48) |
| Saldo final | 1.851 | 1.118 | 258 | 322 |

Os processos classificados com probabilidade de perda possível pelos consultores jurídicos montam em R\$13.617 no Consolidado e R\$7.377 no Individual em 31 de dezembro de 2025 (R\$9.902 no Consolidado e R\$1.711 no Individual em 31 de dezembro de 2024).

14. 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 terrenos dos ativos LE Empreendimentos (fases 1, 3 e 4) e LOG Goiânia III.

A movimentação do passivo de arrendamento para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 é como segue:

| | Consolidado | | Individual | |
|------------------------|-------------|---------|------------|-------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Saldo inicial | 187.040 | 118.719 | 9.271 | 9.653 |
| Adições [1] | 36.100 | 50.327 | - | - |
| Remensuração | (12.797) | 10.144 | 1.332 | 354 |
| Despesas de juros | 6.865 | 10.732 | 648 | 623 |
| Pagamento de principal | (1.773) | (2.259) | (884) | (736) |
| Pagamento de juros | (5.312) | (623) | (648) | (623) |
| Baixa [2] | (75.223) | - | (9.719) | - |
| Saldo final | 134.900 | 187.040 | - | 9.271 |
| Circulante | - | 812 | - | 812 |
| Não circulante | 134.900 | 186.228 | - | 8.459 |
| | 134.900 | 187.040 | - | 9.271 |

[1] 2025 refere-se a direito de uso de terrenos do ativo LE Empreendimentos fase3 e 2024 do ativo LOG Goiânia III.

[2] Consolidado, refere-se a baixa do direito de uso de terrenos reflexo da venda da investida LOG Brasília, mencionada nos quadros (a) e (b) da nota 7 e aluguel de escritórios. Individual refere-se a baixa de aluguel de escritórios.

Os fluxos de caixa contratuais não descontados (passivos brutos de arrendamentos) representam desembolsos anuais de caixa que se encerram em dezembro de 2073 e são como segue:

| Passivos de arrendamento | Em até 1 ano | De 1 a 2 anos | De 2 a 3 anos | Acima de 3 anos | Total |
|--------------------------|--------------|---------------|---------------|-----------------|---------|
| Consolidado | 5.971 | 8.520 | 10.952 | 575.562 | 601.005 |
| Individual | - | - | - | - | - |

Arrendamentos que representam isenções no reconhecimento

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, estes arrendamentos representam R\$195 no Consolidado e R\$190 no Individual (R\$221 no Consolidado e no Individual no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

| | Consolidado e Individual | |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------|
| | 31/12/25 | 31/12/24 |
| Capital social subscrito | 2.753.976 | 2.753.976 |
| Quantidades de ações ordinárias, sem valor nominal (em milhares) | 87.859 | 87.859 |

O capital social autorizado da Companhia em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 é de R\$3.700.000 (três bilhões e setecentos milhões de reais), representado exclusivamente por ações ordinárias e cada ação ordinária nominativa dá direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

b) Ações em tesouraria

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

Em 21 de outubro de 2024, foi aprovado pelo Conselho de Administração o Programa de Recompra de Ações da Companhia com validade de 18 meses a partir da aprovação, na quantidade máxima de 4,8 milhões de ações ordinárias, respeitados os limites legais, para manutenção em tesouraria, cancelamento, recolocação no mercado, ou destinação aos Planos de Opção de compra de Ações.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram adquiridas 32 mil ações no valor de R\$587 mil através do Programa de Recompra de Ações da Companhia, conforme demonstrado abaixo:

| Espécie | Quantidade (mil) | | | | | Custo em reais (por ação) das ações adquiridas | | | Valor de mercado [1] |
|------------------|------------------|------------|----------------------|--------------|-------------|------------------------------------------------|--------|--------|----------------------|
| | Saldo inicial | Adquiridas | Alienadas/canceladas | Transferidas | Saldo final | Média ponderada | Máximo | Mínimo | |
| 2025: | | | | | | | | | |
| Ações ordinárias | 828 | 32 | - | (426) | 434 | 18,72 | 19,07 | 18,25 | 10.503 |
| 2024: | | | | | | | | | |
| Ações ordinárias | 1.719 | 13.841 | (14.300) | (432) | 828 | 22,74 | 24,25 | 18,69 | 14.912 |

[1] Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

c) Reserva de capital

Os saldos de reservas de capital são decorrentes de planos de incentivo de longo prazo, 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 2025 e de 2024 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 2025, foi proposta a constituição de reserva de retenção de lucros, no valor de R\$66.574 (R\$244.664 em 31 de dezembro de 2024).

e) Dividendo aos acionistas

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 aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia, os dividendos de 2025, R\$20.499 pagos em 30 de maio de 2025, R\$20.653 pagos em 11 de setembro de 2025, R\$26.423 pagos em 28 de novembro de 2025 e R\$278.569 pagos em 29 de dezembro de 2025, são como segue (os de 2024 são apresentados para fins comparativos):

| | 31/12/25 | 31/12/24 |
|----------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Lucro do exercício | 354.605 | 343.389 |
| Reserva legal - 5% do lucro do exercício | (17.730) | (17.169) |
| Lucro disponível para distribuição | 336.875 | 326.220 |
| Dividendos propostos: | | |
| Mínimo obrigatório - 25% do lucro disponível para distribuição | 84.219 | 81.556 |
| Adicional | 261.925 | 68.444 |
| Totais | 346.144 | 150.000 |
| Dividendos propostos por ação: | | |
| Mínimo obrigatório - R\$ | 0,9633 | 0,9371 |
| Adicional - R\$ | 2,9960 | 0,7864 |
| Totais - R\$ | 3,9593 | 1,7235 |

Os dividendos de 2024, no valor de R\$150.000, foram aprovados em Reunião do Conselho de Administração (RCA) no dia 05 de dezembro de 2024 e pagos em 17 de dezembro de 2024.

f) Planos de incentivo de longo prazo

O Conselho de Administração da Companhia cria periodicamente programas de incentivos de longo prazo para executivos e empregados da Companhia, na forma de planos de opções de ações e de ações restritas, onde são definidos o número de ações que os beneficiários terão direito de receber ou subscrever com o exercício da opção, preço de subscrição, prazo máximo para exercício da opção, normas sobre transferência de opções e quaisquer restrições às ações recebidas pelo exercício da opção, inclusive regras em caso de desligamento, termino de mandato, ou falecimento do beneficiário. O preço de emissão das ações a serem subscreitas pelos integrantes dos planos de opções, em decorrência do exercício da opção, é equivalente à média dos 30 (trinta) pregões anteriores à data da concessão (“preço de exercício”).

Em 17 de abril de 2025, conforme ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, foi aprovado pelo Conselho de Administração o novo plano de outorga de opções de ações, ações e incentivos atrelados a ações com limite máximo de 2,3% das ações do capital social subscrito e integralizado da Companhia, o equivalente a 2.000.000 (dois milhões) de ações.

Plano de opções de ações

Em 26 de maio de 2025, foi aprovado pelo Conselho de Administração, a emissão do programa 14, do novo plano de opções de ações, outorgando para diretores e gestores, até 542 mil opções com vesting period de até 5 anos e prazo final de exercício em dezembro de 2032. O valor justo das opções é de R\$7,15 cada, totalizando por estimativa de cancelamento, custo de remuneração de R\$3.488 que será reconhecido no resultado ao longo do *vesting period*.

As principais características dos programas são como segue:

| Programa | Plano | Aprovação | Qtde. Máxima (mil) | % do total aprovado no plano | Vesting | Preço de exercício | Preço de exercício ajustado | Participantes | Prazo inicial de exercício | Prazo final de exercício [1] |
|----------|-------|-----------|--------------------|------------------------------|------------|--------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------|------------------------------|
| 7 | I | 09/19 | 226.251 | 7,32% | Até 5 anos | R\$ 23,42 | R\$ 7,87 | Diretores e gestores | 12/19 | 12/26 |
| 8 | I | 06/20 | 653.216 | 21,12% | Até 5 e 10 | R\$ 21,62 | R\$ 6,28 | Diretores e gestores | 12/20 | 12/27 e 12/32 |
| 10 | I | 12/21 | 338.074 | 10,93% | Até 5 anos | R\$ 24,17 | R\$ 8,78 | Diretores e gestores | 12/21 | 12/28 |
| 11 | I | 07/22 | 401.761 | 12,99% | Até 5 anos | R\$ 18,99 | R\$ 11,26 | Diretores e gestores | 12/22 | 12/29 |
| 12 | I | 09/23 | 527.430 | 17,06% | Até 5 anos | R\$ 16,85 | R\$ 10,09 | Diretores e gestores | 12/23 | 12/30 |
| 13 | I | 09/24 | 554.703 | 17,94% | Até 5 anos | R\$ 21,02 | R\$ 14,88 | Diretores e gestores | 12/24 | 12/31 |
| 14 | II | 05/25 | 541.852 | 27,09% | Até 5 anos | R\$ 18,62 | R\$ 14,66 | Diretores e gestores | 12/25 | 12/32 |

[1] Após o último *vesting* de cada plano, o beneficiário tem três anos adicionais para exercício. O programa 5 teve seu prazo final de exercício prorrogado 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 2025 e de 2024 e informações complementares são demonstradas como segue:

| Programa | Quantidade de colaboradores | Movimentação 2025 (opções mil) | | | | |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------|-------------------------|-----------|-------------|
| | | Saldo inicial | Concedidas | Prescritas / canceladas | Exercidas | Saldo final |
| 5 | - | 15 | - | - | (15) | - |
| 7 | 1 | 5 | - | - | (3) | 2 |
| 8 | 1 | 308 | - | (3) | (23) | 282 |
| 10 | 2 | 202 | - | (26) | (171) | 5 |
| 11 | 11 | 277 | - | (36) | (36) | 205 |
| 12 | 16 | 425 | - | (37) | (54) | 334 |
| 13 | 22 | 522 | - | (47) | (59) | 416 |
| 14 | 15 | - | 542 | - | (54) | 488 |
| | | 1.754 | 542 | (149) | (415) | 1.732 |
| Preço de exercício médio ponderado das opções | | 17,21 | 18,49 | 17,90 | 16,82 | 17,64 |

| Programa | Quantidade de colaboradores | Movimentação 2024 (opções mil) | | | | |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------|-------------------------|-----------|-------------|
| | | Saldo inicial | Concedidas | Prescritas / canceladas | Exercidas | Saldo final |
| 4 | - | 21 | - | - | (21) | - |
| 5 | 1 | 21 | - | - | (6) | 15 |
| 7 | 2 | 5 | - | - | - | 5 |
| 8 | 3 | 507 | - | (4) | (195) | 308 |
| 10 | 16 | 236 | - | (3) | (31) | 202 |
| 11 | 13 | 359 | - | (6) | (76) | 277 |
| 12 | 17 | 501 | - | (6) | (70) | 425 |
| 13 | 24 | - | 555 | - | (33) | 522 |
| | | 1.650 | 555 | (19) | (432) | 1.754 |
| Preço de exercício médio ponderado das opções | | 15,43 | 21,02 | 16,04 | 15,38 | 17,21 |

| Programa | Número de ações exercíveis (mil) | Custo das opções no exercício | Custo das opções a ser reconhecido | Período remanescente do custo das opções (em anos) |
|-------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 7 | 2 | - | - | - |
| 8 | 84 | 395 | 1.231 | 4,1 |
| 10 | 5 | 370 | - | - |
| 11 | 84 | 514 | 422 | 1,0 |
| 12 | 99 | 762 | 1.106 | 2,0 |
| 13 | 84 | 1.325 | 2.396 | 3,0 |
| 14 | 49 | 891 | 2.597 | 4,1 |
| 2025 | 407 | 4.257 | 7.752 | 3,3 |
| 2024 | 968 | 3.950 | 8.520 | 3,7 |

Em 31 de dezembro de 2025, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 1.732 mil ações, o que representaria uma diluição de 1,93% em relação ao total de ações da Companhia de 87.859 mil (1,96% em 31 de dezembro de 2024).

O preço médio ponderado de mercado das ações exercidas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, considerando a data de exercício, foi de R\$22,68 (R\$18,18 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

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:

| | Programas | | | | | | | |
|--------------------------------------------------|-----------|----------|---------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 5 | 7 | 8 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| Taxa livre de risco | 16,20% | 6,43% | 5,21% e 6,41% | 11,19% | 12,56% | 11,29% | 11,16% | 13,48% |
| Duração do exercício em anos | 7 | 7 | 7 e 12 | 7 | 7 | 5 | 7 | 7 |
| Volatilidade anualizada esperada | 26,73% | 30,86% | 39,97% | 37,48% | 39,21% | 38,14% | 37,74% | 47,74% |
| Dividendos esperados | 6,02% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 8,47% |
| Valor justo da opção na data de outorga por ação | R\$ 3,48 | R\$ 4,76 | R\$11,83 e R\$12,66 | R\$ 7,51 | R\$ 8,61 | R\$ 7,57 | R\$ 9,24 | R\$ 7,15 |

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.

Ações restritas

Em 26 de maio de 2025, foi aprovado pelo Conselho de Administração, a emissão do Programa 1 de outorga de ações e incentivos atrelados a ações, vinculado ao novo plano de outorga de opções de compra de ações e incentivos atrelados a ações, com limite de ações restritas de 123.651 (centro e vinte três mil, seiscentas e cinquenta e uma) ações.

As principais características do programa são como segue:

| Programa | Plano | Aprovação | Quantidade máxima (mil) | % do total aprovado no plano | Vencimento | Preço da ação na aprovação | Participantes |
|----------|-------|-----------|-------------------------|------------------------------|------------|----------------------------|-------------------------------------------|
| 1 | II | 26/05/25 | 123.651 | 6,18% | 30/04/28 | R\$ 21,05 | Diretores, gestores e colaboradores-chave |

A movimentação das ações de cada programa da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e informações complementares são demonstradas como segue:

| Programa | Quantidade de colaboradores | Movimentação 2025 (ações mil) | | |
|----------|-----------------------------|-------------------------------|------------|-------------|
| | | Saldo inicial | Concedidas | Saldo final |
| 1 | 15 | - | 124 | 124 |
| | | - | 124 | 124 |

| Programa | Custo das opções no exercício | Custo das opções a ser reconhecido | Período remanescente do custo das opções (em anos) |
|-------------|-------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 1 | 481 | 1.862 | 2,4 |
| 2025 | 481 | 1.862 | 2,4 |
| 2024 | - | - | - |

Em 31 de dezembro de 2025, caso todas as ações fossem emitidas, a Companhia entregaria 124 mil ações aos beneficiários, o que representaria uma diluição de 0,14% em relação ao total de ações da Companhia de 87.659 mil.

g) Participações não controladoras

| | Consolidado | |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|--------|
| | 2025 | 2024 |
| Saldo inicial | 19.366 | 2.276 |
| Aportes (distribuições) líquidos a acionistas não controladores | - | 7.824 |
| Transação de capital | (1.972) | 8.277 |
| Participação nos lucros do exercício | 8.881 | 989 |
| Saldo final | 26.275 | 19.366 |

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 | |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------|
| | 2025 | 2024 |
| Lucro básico por ação: | | |
| Lucro do exercício | 354.605 | 343.389 |
| Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares) | 87.005 | 94.937 |
| Lucro por ação básico - em R\$ | 4,07569 | 3,61702 |
| Lucro diluído por ação: | | |
| Lucro do exercício | 354.605 | 343.389 |
| Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares) | 87.005 | 94.937 |
| Efeito diluidor das opções de ações (milhares) | 123 | 358 |
| Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares) | 87.128 | 95.295 |
| Lucro por ação diluído - em R\$ | 4,06993 | 3,60343 |

16. Receitas líquidas

| | Consolidado | | Individual | |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------|---------------|---------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Receita de aluguéis | 239.742 | 216.292 | 68.850 | 63.962 |
| Receita de serviços de administração de condomínios | 21.929 | 14.621 | 21.286 | 14.621 |
| Receita de outros serviços | 2.971 | 1.931 | 2.971 | 1.931 |
| Tributos sobre receitas | (15.883) | (13.102) | (9.235) | (7.965) |
| Receita líquida | 248.759 | 219.742 | 83.872 | 72.549 |

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui um cliente cuja receita líquida representava, individualmente, 11,51% do total, sendo esta R\$28.642 (nenhum cliente cuja receita líquida representava individualmente 10% ou mais do total em 31 de dezembro de 2024).

17. Custos e despesas por natureza

| | Consolidado | | Individual | |
|--------------------------------------------------------------|------------------|-----------|-----------------|----------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Custos dos serviços prestados - administração de condomínios | (7.014) | (5.334) | (6.371) | (5.334) |
| Despesas operacionais: | | | | |
| Salários, encargos e benefícios | (20.607) | (19.091) | (20.451) | (18.878) |
| Consultorias e serviços | (11.055) | (9.832) | (6.000) | (5.538) |
| Despesas gerais | (5.412) | (5.019) | (5.293) | (4.776) |
| Honorários da administração | (10.044) | (9.212) | (10.044) | (9.212) |
| Despesa de vacância | (2.512) | (2.432) | (325) | (508) |
| Planos de incentivo | (4.738) | (3.950) | (4.738) | (3.950) |
| Publicidade | (1.309) | (1.119) | (1.158) | (1.116) |
| Depreciação e amortização | (6.569) | (5.671) | (3.607) | (2.946) |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas: | | | | |
| Venda de ativos | (112.748) | (110.532) | (42.335) | (7.043) |
| Outros | (23.760) | (4.590) | (4.959) | (1.334) |
| | (198.754) | (171.448) | (98.910) | (55.301) |
| Classificadas como: | | | | |
| Despesas comerciais | (11.728) | (9.820) | (7.485) | (6.357) |
| Despesas gerais e administrativas | (40.474) | (37.294) | (34.087) | (31.355) |
| Honorários da administração | (10.044) | (9.212) | (10.044) | (9.212) |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas | (136.508) | (115.122) | (47.294) | (8.377) |
| | (198.754) | (171.448) | (98.910) | (55.301) |

18. Despesas e receitas financeiras

| | Consolidado | | Individual | |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Despesas financeiras | | | | |
| Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 9 (d)) | (254.039) | (165.737) | (244.263) | (161.509) |
| Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos (inclui efeito hedge) | - | (1.302) | - | (1.306) |
| Desconto com antecipação de recebíveis | (13.935) | - | (2.189) | - |
| Outras despesas financeiras [1] | (14.791) | (30.868) | (4.763) | (5.403) |
| | (282.765) | (197.907) | (251.215) | (168.218) |
| Receitas financeiras | | | | |
| Rendimento de aplicações financeiras | 75.539 | 73.255 | 63.998 | 64.286 |
| Ajuste a valor presente | 30.359 | 28.882 | 2.749 | 6.478 |
| Juros de contratos de mútuo | 985 | 1.027 | 1.550 | 3.772 |
| Outras receitas financeiras [2] | 6.091 | 3.641 | 1.233 | 1.321 |
| | 112.974 | 106.805 | 69.530 | 75.857 |
| Resultado financeiro | (169.791) | (91.102) | (181.685) | (92.361) |

[1] Inclui despesas com juros de passivo de arrendamento.

[2] Inclui efeito tributário sobre receita financeira.

19. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas são como seguem:

| | | Consolidado | | | | Individual | | | |
|---------------------------------------------------------------|------|-------------|----------|----------|----------|------------|----------|----------|----------|
| | | Ativo | | Passivo | | Ativo | | Passivo | |
| | | 31/12/25 | 31/12/24 | 31/12/25 | 31/12/24 | 31/12/25 | 31/12/24 | 31/12/25 | 31/12/24 |
| Aplicações financeiras e TVM | | | | | | | | | |
| Outras partes relacionadas: | | | | | | | | | |
| Banco Inter S.A. (Inter) | [1] | 225.584 | 289.571 | - | - | 225.152 | 279.711 | - | - |
| Banco Bradesco S.A. | [2] | 8.226 | 76.145 | - | - | - | 76.145 | - | - |
| Créditos com empresas ligadas | | | | | | | | | |
| Investidas: | | | | | | | | | |
| LE Empreendimentos e Participações S.A. | [3] | - | - | - | - | - | 3.709 | - | - |
| Clientes por aluguéis | | | | | | | | | |
| Outras partes relacionadas: | | | | | | | | | |
| Patrus Transportes Urgentes Ltda. | [4] | 502 | 542 | - | - | 24 | 29 | - | - |
| Contas a receber por venda de participação societária | | | | | | | | | |
| Outras partes relacionadas: | | | | | | | | | |
| MRV MRL Camp Nou Incorporações e Participações Ltda. | [5] | 10.152 | 11.146 | - | - | 10.152 | 11.146 | - | - |
| Fornecedor | | | | | | | | | |
| Outras partes relacionadas: | | | | | | | | | |
| Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda. | [6] | - | - | 99 | 83 | - | - | 99 | 83 |
| Débitos com empresas ligadas | | | | | | | | | |
| Investidas: | | | | | | | | | |
| SPEs | [9] | - | - | - | - | - | - | 381.700 | 465.141 |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures | | | | | | | | | |
| Outras partes relacionadas: | | | | | | | | | |
| Banco Inter S.A. (Inter) | [10] | - | - | 105.565 | 104.167 | - | - | 105.565 | 104.167 |

| | Consolidado | | | | Individual | | | | |
|---------------------------------------------------------------|-------------|--------|---------|--------|------------|--------|---------|--------|-------|
| | Receita | | Despesa | | Receita | | Despesa | | |
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 | |
| Receita de aluguéis | | | | | | | | | |
| Clientes por aluguéis | | | | | | | | | |
| Outras partes relacionadas: | | | | | | | | | |
| Patrus Transportes Urgentes Ltda. | [4] | 5.678 | 7.955 | - | - | 350 | 342 | - | - |
| Receitas financeiras | | | | | | | | | |
| Aplicações financeiras e TVM | | | | | | | | | |
| Outras partes relacionadas: | | | | | | | | | |
| Banco Inter S.A. (Inter) | [1] | 30.727 | 29.013 | - | - | 30.165 | 28.852 | - | - |
| Banco Bradesco S.A. | [2] | 4.679 | 7.854 | - | - | 4.309 | 7.465 | - | - |
| Créditos com empresas ligadas | | | | | | | | | |
| Investidas: | | | | | | | | | |
| LE Empreendimentos e Participações S.A. | [3] | - | - | - | - | 565 | 2.516 | - | - |
| Contas a receber por venda de participação societária | | | | | | | | | |
| Outras partes relacionadas: | | | | | | | | | |
| MRV MRL Camp Nou Incorporações e Participações Ltda. | [5] | 410 | 655 | - | - | 410 | 655 | - | - |
| Despesas gerais e administrativas | | | | | | | | | |
| Outras partes relacionadas: | | | | | | | | | |
| Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda. | [6] | - | - | 1.207 | 1.041 | - | - | 1.207 | 1.041 |
| MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV) | [7] | - | - | 5.277 | 4.796 | - | - | 5.277 | 4.796 |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas | | | | | | | | | |
| Outras partes relacionadas: | | | | | | | | | |
| Banco Inter S.A. (Inter) | [8] | 101 | 116 | - | - | 101 | 116 | - | - |
| Despesas financeiras | | | | | | | | | |
| Outras partes relacionadas: | | | | | | | | | |
| Banco Inter S.A. (Inter) | [10] | - | - | 14.822 | 8.863 | - | - | 14.822 | 8.863 |

[1] Refere-se a aplicações financeiras com o Banco Inter S.A. e/ou controladas, que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações apresentam rendimento de 93,0% da taxa DI no Consolidado e Individual (91,8% no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

[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 2025, as aplicações apresentam rendimento de 91,8% da taxa DI no Consolidado e Individual (105,8% no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

[3] Refere-se a empréstimo concedido pela Companhia para controlada em maio de 2024, atualizado pela taxa DI + 3,00% a.a. Este saldo foi integralmente quitado em setembro de 2025.

[4] Refere-se a contratos de aluguéis de galpões firmados entre a Companhia e controladas com a empresa Patrus Transportes Urgentes Ltda., ligada a membro do pessoal chave da administração e acionista minoritário da Companhia.

[5] Em julho de 2018, a Companhia alienou participação societária da subsidiária MRV LOG MDI SJC I Incorporações SPE Ltda. ("LOG SJC Sony") para a MRV MRL CAMP NOU Incorporações e Participações Ltda, empresa controlada pela MRV Engenharia e Participações S.A. pelo valor total de R\$35.000. O contrato determina pagamentos em duas tranches conforme detalhado abaixo:

- I. R\$10.800 referentes a 10,81% da participação societária, pagos em 24 parcelas mensais de R\$450 cada, atualizados pelo INCC, sendo a primeira paga após a aprovação do loteamento pela prefeitura, evento ocorrido em julho de 2018; e
- II. R\$25.523 (R\$24.200 mais atualização pelo IPCA) referentes a 24,22% da participação societária, que estão sendo pagos em 48 parcelas mensais de R\$532 cada, sendo a primeira paga após aprovação da alteração do zoneamento de parte da área de industrial para residencial pela prefeitura, evento ocorrido no quarto trimestre de 2019. Em fevereiro de 2025 foi assinado aditivo repactuando o pagamento de sete parcelas de R\$1.012 de fevereiro a agosto de 2026.

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 tinha vigência até 28 de fevereiro de 2035, e era reajustável anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Em 29 de dezembro de 2025, este contrato foi encerrado.

[7] Valores referentes a despesas por prestação de serviços administrativos. O contrato estabelece pagamento mensal de R\$361 em 31 de dezembro de 2025 (R\$429 em 31 de dezembro de 2024). Este valor é atualizado semestralmente de acordo com o volume de serviço prestado pela MRV e, anualmente, pelo IPCA. Em 09 de dezembro de 2019, o contrato foi repactuado tornando o prazo de duração indeterminado, não havendo oposição entre as partes.

[8] Refere-se ao "prêmio de preferência" pago à Companhia de 25% sobre a receita de crédito obtida pelo banco referente às faturas de fornecedores descontadas junto ao mesmo. Nestas operações são mantidas as condições originais e substância econômica das transações

realizadas junto aos respectivos fornecedores. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações encontra-se apresentado na rubrica de fornecedores e monta em R\$1.006 (R\$1.538 em 31 de dezembro de 2024).

- [9] Valores recebidos de SPEs, oriundos das vendas dos seus ativos, conforme mencionado na nota 7. Estes saldos foram eliminados no processo de consolidação e serão compensados quando da distribuição dos respectivos lucros ou redução de capital destas sociedades.
- [10] Refere-se a notas comerciais contratadas pela Companhia em março de 2024, com pagamento de principal de R\$50.000 em agosto de 2026 e R\$50.000 em agosto de 2030 e taxa contratual de DI + 0,95% a.a.

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 | |
|------------------------------------------------------|--------------------------|---------------|
| | 2025 | 2024 |
| Benefícios de curto prazo a administradores: | | |
| Honorários da administração | 10.044 | 9.212 |
| Participação nos lucros e resultados | 3.917 | 3.277 |
| Benefícios assistenciais | 404 | 390 |
| Benefícios de longo prazo a administradores: | | |
| Previdência privada (plano de contribuição definida) | 185 | 172 |
| Remuneração baseada em ações: | | |
| Plano de opção de ações e ações restritas | 3.274 | 3.241 |
| | 17.824 | 16.292 |

Em 17 de abril de 2025, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária, a remuneração anual global da Administração no valor de R\$18.852.

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

20. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

a) Categoria de instrumentos financeiros e valor justo

| Consolidado | Nota | 31/12/25 | | 31/12/24 | |
|---------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | Valor contábil | Valor justo | Valor contábil | Valor justo |
| Ativos financeiros: | | | | | |
| Custo amortizado | | 853.403 | 853.403 | 979.712 | 979.712 |
| Caixa e bancos | | 6.050 | 6.050 | 2.079 | 2.079 |
| Contas a receber | 5 | 847.353 | 847.353 | 977.633 | 977.633 |
| Valor justo por meio do resultado (obrigatoriamente mensurado) [1] | | 538.221 | 538.221 | 812.549 | 812.549 |
| Fundo de investimento restrito | 4 | 413.364 | 413.364 | 525.283 | 525.283 |
| Fundo de investimento não restrito | | 38.072 | 38.072 | 196.607 | 196.607 |
| Certificados de depósitos bancários (CDB) | 4 | - | - | 8.042 | 8.042 |
| Operações compromissadas com lastro em debêntures | 4 | 13.418 | 13.418 | 29.259 | 29.259 |
| Instrumentos financeiros derivativos | 20 (a) | 73.367 | 73.367 | 53.358 | 53.358 |
| Passivos financeiros: | | | | | |
| Custo amortizado | | 1.628.592 | 1.622.601 | 1.541.914 | 1.540.971 |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures | | 1.235.065 | 1.229.074 | 1.144.509 | 1.143.566 |
| Contas a pagar por aquisição de terrenos | 10 | 144.583 | 144.583 | 87.415 | 87.415 |
| Fornecedores | | 54.123 | 54.123 | 70.243 | 70.243 |
| Arrendamento | 14 | 134.900 | 134.900 | 187.040 | 187.040 |
| Outros passivos | | 59.921 | 59.921 | 52.707 | 52.707 |
| Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge) [1] | | 1.003.692 | 1.003.692 | 921.693 | 921.693 |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures | 20 (a) | 1.003.692 | 1.003.692 | 921.693 | 921.693 |
| Valor justo por meio do resultado (obrigatoriamente mensurado) [1] | | 6.727 | 6.727 | 18.480 | 18.480 |
| Instrumentos financeiros derivativos | 20 (a) | 6.727 | 6.727 | 18.480 | 18.480 |

[1] 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 2025 e de 2024.

A Administração entende que o valor contábil dos demais instrumentos financeiros, os quais são reconhecidos nas demonstrações financeiras pelos seus valores contábeis não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores justos.

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 2025.

A Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos para proteção de sua exposição a taxas de juros. Tais operações têm como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos de tais mudanças através da substituição das mesmas.

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a posição dos contratos de swap é como segue:

| Tipo de operação | Contratação | Ativo / Passivo | Vencimento | Valor nocional | Ponta ativa | Ponta passiva | Efeito no resultado | | 31/12/25 |
|------------------|-------------|---------------------------|------------|----------------|-------------|---------------|---------------------------|--------------------|---------------------------|
| | | | | | | | Ganho (perda) na operação | Marcação a mercado | Valor justo do derivativo |
| Swap [1] | 09/21 | IPCA + 5,52% / DI + 1,23% | 09/28 | 450.000 | 432.500 | 353.449 | (13.649) | (26.324) | 52.727 |
| Swap [2] | 04/22 | IPCA + 6,30% / DI + 1,47% | 03/29 | 169.650 | 205.383 | 177.579 | (12.895) | (11.677) | 16.126 |
| Swap [3] | 10/24 | 13,02% / DI + 0,35% | 10/29 | 191.297 | 196.285 | 197.112 | (2.611) | (2.641) | (3.469) |
| Swap [4] | 10/24 | IPCA + 7,15% / DI + 0,55% | 10/31 | 49.153 | 52.516 | 53.842 | (1.338) | (1.932) | (3.258) |
| Swap [5] | 04/25 | 14,47% / DI + 0,12% | 04/32 | 150.000 | 154.324 | 154.485 | (470) | 4.675 | 4.514 |
| | | | | | | | (30.963) | (37.899) | 66.640 |

[1] O valor justo inclui efeito de pagamento líquido de R\$92.700.

[2] O valor justo inclui efeito de pagamento líquido de R\$40.699.

[3] O valor justo inclui efeito de pagamento líquido de R\$1.784.

[4] O valor justo inclui efeito de pagamento líquido de R\$12.

[5] O valor justo inclui efeito de pagamento líquido de R\$309.

| Consolidado e Individual | |
|--------------------------|--------|
| Ativo não circulante | 73.367 |
| Passivo não circulante | 6.727 |

| Tipo de operação | Contratação | Ativo / Passivo | Vencimento | Valor nocional | Ponta ativa | Ponta passiva | Efeito no resultado | | 31/12/24 |
|------------------|-------------|---------------------------|---------------|----------------|-------------|---------------|---------------------------|--------------------|---------------------------|
| | | | | | | | Ganho (perda) na operação | Marcação a mercado | Valor justo do derivativo |
| Swap [1] | 09/21 | IPCA + 5,52% / DI + 1,23% | 09/28 | 450.000 | 551.321 | 465.920 | (3.163) | (38.054) | 47.347 |
| Swap [2] | 04/22 | IPCA + 6,30% / DI + 1,47% | 03/29 | 169.650 | 196.300 | 175.617 | (8.063) | (14.672) | 6.011 |
| Swap | 10/24 | 13,02% / DI + 0,35% | 10/29 | 191.297 | 195.334 | 194.950 | 384 | (16.775) | (16.391) |
| Swap | 10/24 | IPCA + 7,15% / DI + 0,55% | 10/31 | 49.153 | 50.235 | 50.109 | 126 | (2.215) | (2.089) |
| Swap [3] | 01/23 | LOGG3 / DI + 1,84% | 05/24 a 08/24 | 46.312 | - | - | 15.365 | - | - |
| | | | | | | | 4.649 | (71.716) | 34.878 |

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

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

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

| Consolidado e Individual | |
|--------------------------|--------|
| Ativo não circulante | 53.358 |
| Passivo não circulante | 18.480 |

| Efeito no resultado - Consolidado | | | |
|---------------------------------------|---------------------------|--------------------|----------|
| | Ganho (perda) na operação | Marcação a mercado | Total |
| 2025 | | | |
| Efeito no resultado | | | |
| <i>Swaps com hedge</i> de valor justo | (20.247) | 33.817 | 13.570 |
| <i>Swaps sem hedge</i> | - | - | - |
| Efeito no resultado | (20.247) | 33.817 | 13.570 |
| Efeito redutor do <i>hedge</i> | - | (33.817) | (33.817) |
| Efeito Líquido no resultado | (20.247) | - | (20.247) |
| 2024 | | | |
| Efeito no resultado | | | |
| <i>Swaps com hedge</i> de valor justo | 1.513 | (57.911) | (56.398) |
| <i>Swaps sem hedge</i> | - | (1.311) | (1.311) |
| Efeito no resultado | 1.513 | (59.222) | (57.709) |
| Efeito redutor do <i>hedge</i> | - | 57.920 | 57.920 |
| Efeito Líquido no resultado | 1.513 | (1.302) | 211 |

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 CRIs como itens protegidos, estabelecendo uma relação de proteção econômica entre eles, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*. Estas designações foram classificadas como *hedge* de valor justo, uma vez que reduz o risco de mercado decorrente da variação do valor justo do respectivo financiamento. Desta forma, tanto os derivativos quanto os itens protegidos são mensurados ao valor justo por meio de resultado, havendo a expectativa de que as mudanças nos valores justos se compensem mutuamente.

Seguem os termos críticos e efeitos no balanço patrimonial e a demonstração do resultado:

| Hedge de valor justo | Contração | Vencimento | Valores nominais | Taxas | Valor justo | Efeito no resultado | Valor justo | Efeito no resultado |
|--------------------------------------------------------------|-----------|------------|------------------|-----------------------|-------------|---------------------|-------------|---------------------|
| | | | | | 31/12/25 | 2025 | 31/12/24 | 2024 |
| CRI - 19ª emissão de debêntures | 09/21 | 09/28 | 450.000 | IPCA + 5,52% | (406.176) | (11.730) | (513.267) | 24.927 |
| CRI - 20ª emissão de debêntures - 2ª série | 04/22 | 03/29 | 169.650 | IPCA + 6,30% | (193.840) | (2.996) | (181.800) | 13.995 |
| CRI - 24ª emissão de debêntures - 1ª série | 10/24 | 10/29 | 191.297 | 13,02% | (193.834) | (14.134) | (178.559) | 16.775 |
| CRI - 24ª emissão de debêntures - 3ª série | 10/24 | 10/31 | 49.153 | IPCA + 7,15% | (50.678) | (282) | (48.067) | 2.223 |
| CRI - 25ª emissão de debêntures - 3ª série | 04/25 | 04/32 | 150.000 | 14,47% | (159.164) | (4.675) | - | - |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures (Itens protegidos) | | | 1.010.100 | | (1.003.692) | (33.817) | (921.693) | 57.920 |
| | | | | Pontas ativas | | | | |
| Operação de swap | 09/21 | 09/28 | 450.000 | IPCA + 5,52% | 406.176 | 11.730 | 513.267 | (24.927) |
| Operação de swap | 04/22 | 03/29 | 169.650 | IPCA + 6,30% | 193.706 | 2.996 | 181.628 | (13.994) |
| Operação de swap | 10/24 | 10/29 | 191.297 | 13,02% | 193.643 | 14.134 | 178.559 | (16.775) |
| Operação de swap | 10/24 | 10/31 | 49.153 | IPCA + 7,15% | 50.583 | 282 | 48.020 | (2.215) |
| Operação de swap | 04/25 | 04/32 | 150.000 | 14,47% | 158.999 | 4.675 | - | - |
| Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de hedge) | | | 1.010.100 | | 1.003.107 | 33.817 | 921.474 | (57.911) |
| | | | | Pontas passivas | | | | |
| | | | | DI + 1,23% | (353.449) | - | (465.920) | - |
| | | | | DI + 1,47% | (177.580) | - | (175.617) | - |
| | | | | DI + 0,35% | (197.112) | - | (194.950) | - |
| | | | | DI + 0,55% | (53.841) | - | (50.109) | - |
| | | | | DI + 0,12% | (154.485) | - | - | - |
| | | | | | (936.467) | - | (886.596) | - |
| | | | | Posição líquida swap | 66.640 | 33.817 | 34.878 | (57.911) |
| | | | | Posição líquida total | (937.052) | - | (886.815) | 9 |

b) Gerenciamento de riscos

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 9, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários – TVM, na nota 4) 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 2025 e de 2024, os índices de endividamento eram conforme demonstrados a seguir:

| | Consolidado | | Individual | |
|------------------------------------------|-------------|-----------|------------|-----------|
| | 31/12/25 | 31/12/24 | 31/12/25 | 31/12/24 |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures | 2.238.757 | 2.066.202 | 2.159.877 | 1.990.691 |
| Caixa e equivalentes de caixa e TVM | (470.904) | (761.270) | (404.148) | (649.427) |
| Dívida líquida | 1.767.853 | 1.304.932 | 1.755.729 | 1.341.264 |
| Patrimônio líquido (PL) | 3.632.716 | 3.605.375 | 3.606.441 | 3.586.009 |
| Dívida líquida / PL | 48,7% | 36,2% | 48,7% | 37,4% |

O Grupo não está sujeito a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais descritas na nota 9 (e).

Risco de mercado

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 2025, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2025, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2026 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no ano de 2025, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2025 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2025. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma variação na taxa estimada para 2026 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

| Indicadores | Ativo financeiro | Passivo financeiro | Ativo (passivo) financeiro exposto líquido | Taxa efetiva anual em 2025 | Taxa anual estimada para o ano 2026 | | Varição entre taxas para cada cenário | Efeito financeiro total estimado |
|--------------------------|------------------|--------------------|--------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-----|---------------------------------------|----------------------------------|
| Cenário provável: | | | | | | | | |
| DI/Selic | 214.078 | (2.102.115) | (1.888.037) | 14,26% | 13,82% | [1] | -0,44% | 8.307 |
| IPCA | 1.576.461 | (768.493) | 807.968 | 4,26% | 4,47% | [2] | 0,21% | 1.697 |
| Poupança | - | (80.785) | (80.785) | 7,54% | 8,16% | [2] | 0,63% | (509) |
| | | | | | | | | <u>9.495</u> |
| Cenário I: | | | | | | | | |
| DI/Selic | 214.078 | (2.102.115) | (1.888.037) | 14,26% | 17,28% | | 3,02% | (57.019) |
| IPCA | 1.576.461 | (768.493) | 807.968 | 4,26% | 3,35% | | -0,91% | (7.353) |
| Poupança | - | (80.785) | (80.785) | 7,54% | 10,20% | | 2,66% | (2.149) |
| | | | | | | | | <u>(66.521)</u> |
| Cenário II: | | | | | | | | |
| DI/Selic | 214.078 | (2.102.115) | (1.888.037) | 14,26% | 20,73% | | 6,47% | (122.156) |
| IPCA | 1.576.461 | (768.493) | 807.968 | 4,26% | 2,24% | | -2,02% | (16.321) |
| Poupança | - | (80.785) | (80.785) | 7,54% | 12,24% | | 4,70% | (3.797) |
| | | | | | | | | <u>(142.274)</u> |

[1] Dados obtidos no site da B3.

[2] Dados obtidos no site do Banco Central.

Conforme requerido pelo IFRS 7 (CPC40) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas no cenário provável acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2026.

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.

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 2025 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 | 755.786 | 593.403 | 648.014 | 760.226 | 2.757.429 |
| Taxas pré-fixadas | 50.710 | 53.259 | 55.876 | 1.002.862 | 1.162.707 |
| Passivos não remunerados | 119.637 | 5.407 | - | - | 125.044 |
| Total | 926.133 | 652.069 | 703.890 | 1.763.088 | 4.045.180 |
| Individual: | | | | | |
| Passivos atrelados a taxas pós-fixadas | 655.602 | 563.865 | 632.617 | 689.848 | 2.541.932 |
| Taxas pré-fixadas | 44.739 | 44.739 | 44.924 | 427.300 | 561.702 |
| Passivos não remunerados | 419.583 | 3.031 | - | - | 422.614 |
| Total | 1.119.924 | 611.635 | 677.541 | 1.117.148 | 3.526.248 |

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 igual ou acima de 'A'.

21. Garantias

Além das garantias descritas nas notas 7 e 9, o Grupo não possui ativos dados em garantia, bem como não é garantidor de quaisquer outros tipos de operações de terceiros.

22. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, 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 | |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|---------|----------------|---------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Capitalização de juros | 70.517 | 71.287 | 70.518 | 71.287 |
| Direito de uso (remensuração do CPC 06 (R2)) (nota 14) | (12.797) | 10.144 | 1.332 | 354 |
| Adições de direito de uso (nota 14) | 36.100 | 50.327 | - | - |
| Baixas de direito de uso (nota 14) | (75.223) | - | (9.719) | - |
| Adição (redução) de PPI (permutas e contas a pagar de terrenos) | 77.248 | 135.999 | 164.410 | 221.563 |

23. 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 2025, 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. | 925.066 |
| 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. | 34.312 |
| Seguro Empresarial | Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc. | 120.000 |
| Seguro garantia judicial | Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial. | 4.062 |
| Seguro Garantia Permuta | Garante o cumprimento da obrigação, por parte da Companhia, seja financeira (pagamento das parcelas devidas) ou de entrega de ABL após a conclusão da obra acordada, para o permutante. | 74.468 |
| Seguro Garantia/Fiança Mercado Livre de Energia | Garante ao fornecedor de energia elétrica, o pagamento dos valores acordados em contratos anualmente. | 1.983 |

24. Evento subsequente

Em 11 de fevereiro de 2026, a Companhia assinou um acordo vinculante para a estruturação de um veículo de investimentos a ser constituído no valor aproximado de R\$1,05 bilhão, em regime de garantia firme, que tem por finalidade a aquisição de um portfólio de 12 ativos operacionais do Grupo. A transação ainda está sujeita a observação de condições precedentes, usuais em operações de mesma natureza.

25. Aprovação das demonstrações financeiras

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 11 de fevereiro de 2026, conforme recomendação do Comitê de Auditoria.