

Divulgação de **Resultados** **3T25**



A LOG Commercial Properties e Participações S.A. ("Companhia" ou "LOG") (B3: LOGG3), uma das maiores desenvolvedoras e locadoras de galpões logísticos classe A do Brasil, anuncia seus resultados do terceiro trimestre de 2025. Todos os números são apresentados e comparados ao mesmo período do ano anterior, exceto quando especificado, e foram arredondados ao milhar mais próximo. Quando comparadas as demonstrações financeiras, podem apresentar pequenas divergências devido ao arredondamento.

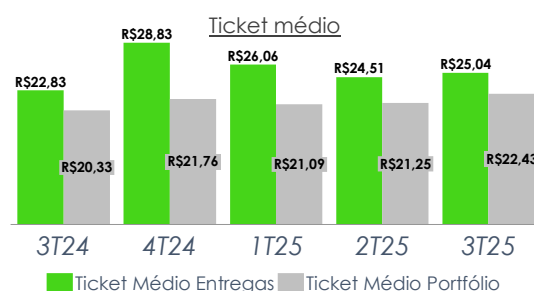
LOGG
B3 LISTED NM

7 MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Mercado Aquecido e Demanda Resiliente Impulsionam o crescimento da LOG

O desempenho do setor de galpões logísticos segue extremamente positivo. No 3T25, segundo dados de mercado, o Brasil registrou vacância histórica de 7%, absorção líquida recorde de 1 milhão m², as locações cresceram 20% no trimestre, e o preço médio apresentou avanço de 33% nos últimos 36 meses.

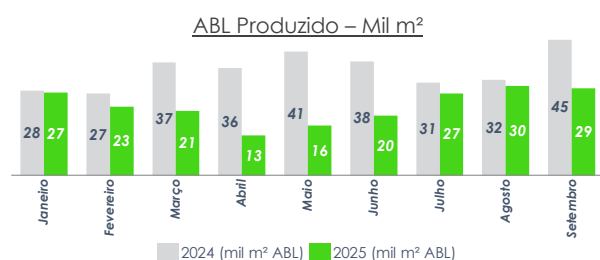
Nesse contexto, a LOG tem reportado recorrentemente a **forte demanda por seus galpões**, resultado da qualidade e localização estratégica do portfólio. No 3T25, a companhia registrou **absorção bruta de 201 mil m²**, com 73 mil m² firmados em contratos de ativos ainda em fase de aprovação. A entrega do trimestre foi de 45,4 mil m², com pré-locação de 96%, YoC de 12,5% e um ticket médio de R\$ 25,04/m². A **vacância estabilizada** foi de **0,81%** e o **ticket médio do portfólio de R\$ 22,43/m²**, alta de **10,3%** em relação ao 3T24.



Dessa forma, a LOG segue **bem posicionada para capturar o ciclo de valorização dos aluguéis**, combinando **demand resiliente, vacância reduzida e portfólio de qualidade**, fatores que devem continuar impulsionando o crescimento nos próximos trimestres e apoiar novas etapas de expansão.

Disciplina na Alocação de Capital e Reciclagem de Ativos Sustentam o Ritmo de Expansão

A LOG segue executando seu **plano de crescimento apoiado na reciclagem de ativos e pela alocação eficiente de capital**. Em outubro, foi anunciada a **venda dos empreendimentos LOG Natal, LOG Jundiá e LOG Ribeirão Preto, pelo valor de R\$ 364 milhões**, abrangendo um ABL total de 110.671m².



Com uma postura conservadora de investimentos, a companhia tem equilibrado os desembolsos de novas obras com o ritmo de reciclagem de ativos. Somando as vendas concluídas no 3T25 à nova transação anunciada, a LOG **alcançou R\$ 790 milhões em reciclagem de ativos em 2025**, o que permite financiar a expansão com recursos próprios, sem alavancagem adicional.

A companhia retomou o ritmo de produção no segundo semestre, a partir da liquidez gerada pelas vendas realizadas. No **3T25, foram produzidos 86 mil m²**, totalizando 207 mil m² no acumulado do ano. Como resultado, o **número de obras em andamento passou de 8 para 16** entre o 2T25 e o 3T25, representando **crescimento de 2,3x da ABL em construção**.

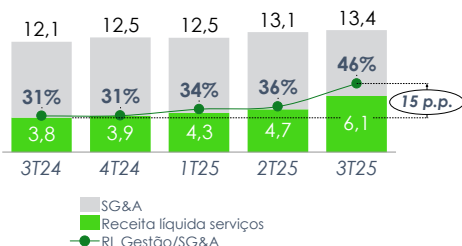
Essa aceleração mantém a LOG em linha com o cronograma do programa LOG 2 Milhões e reforça a continuidade de um ciclo de crescimento sólido, disciplinado e sustentável.

Gestão de Ativos e Expansão de Serviços: Mais Valor e Eficiência no Ecossistema da LOG

A LOG segue evoluindo em sua estratégia de ampliar receitas através de sua plataforma completa de prestação de serviços inerentes ao ecossistema e a cadeia de valor de galpões logísticos. A LOG ADM, unidade responsável pela administração de ativos logísticos, atingiu 2,6 milhões de m² de ABL sob gestão, um crescimento de 50,4% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

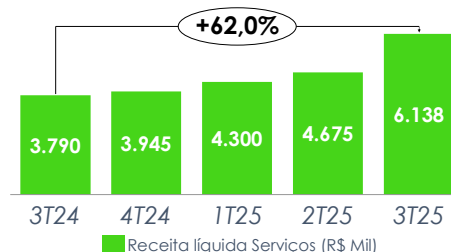
Desse total, 464 mil m² correspondem à administração de ativos de terceiros, não desenvolvidos pela LOG. Esse avanço reforça o reconhecimento do mercado quanto ao know-how, qualidade, eficiência e customização dos serviços da LOG ADM, além de evidenciar o potencial de crescimento de receitas de serviços da companhia também em mercado aberto, gerando valor aos acionistas por meio de receitas asset light que ampliam as avenidas de monetização para além do modelo de locação tradicional.

Cobertura do SG&A pela Log ADM



No 3T25, a receita líquida com gestão de ativos alcançou R\$ 6,1 milhões, um crescimento de 62% em relação ao ano anterior, com margem de 70,4%, cobrindo 46% do SG&A da companhia. À medida que o programa LOG 2 Milhões evolui e os esforços comerciais em mercado aberto amadurecem, a expectativa é que essa operação cubra integralmente as despesas e se torne um importante vetor de crescimento e geração de valor sustentável no longo prazo.

Receita de Serviços



Redução e Reperfilamento das Dívidas Reforçam Solidez da Estrutura de Capital

Fiel à sua filosofia de crescimento responsável, a LOG vem gerindo conservadoramente seus passivos, com foco na homogeneização dos vencimentos, na redução dos custos financeiros e dos riscos de refinanciamento.

No **pró-forma do 3T25**, que considera a transação anunciada em outubro, a **dívida líquida totalizou R\$ 427 milhões — 54% inferior ao 2T25 e 3% abaixo do 3T24**. A relação **dívida líquida/EBITDA LTM caiu para 0,7x**, refletindo um balanço sólido e eficiente.

Dívida líquida ajustada



Spread da dívida



Em outubro, dentro da estratégia de otimização de custo e alongamento de prazos, a LOG **amortizou antecipadamente R\$ 300 milhões** da 21ª emissão de debêntures. A operação **reduziu o spread da dívida**, passando de **CDI + 1,72% para CDI + 1,10%**, fortalecendo ainda mais a estrutura de capital e gerando economia financeira recorrente.

A companhia segue ativamente seu programa de reperfilamento da dívida, aproveitando janelas favoráveis no mercado de capitais para liquidar antecipadamente dívidas de curto prazo e maior custo, mantendo um balanço enxuto e previsível. Essa postura reafirma o comprometimento da companhia com disciplina financeira e crescimento sustentável, pilares que continuarão norteando sua gestão nos próximos ciclos.

7 DESTAQUES FINANCEIROS

No 3T25, a Companhia apresentou receita líquida de locação de R\$ 66,7 milhões, representando um crescimento de 18,0% em relação ao mesmo período do ano anterior.

O EBITDA de locação somou R\$ 57,1 milhões no 3T25, com margem de 85,6% e apresentou crescimento de 15,4% se comparado ao mesmo período do ano anterior.

O EBITDA de desenvolvimento somou R\$ 135,7 milhões no 3T25, e apresentou crescimento de 52,6% se comparado ao mesmo período do ano anterior.

O EBITDA no 3T25 foi de R\$ 192,8 milhões, crescimento de 41,6%. Em 9M25 totalizou R\$ 453,9 milhões, um aumento de 29,3% em relação ao 9M24.

O lucro líquido no 3T25 foi de R\$ 111,3 milhões, crescimento de 14,7% em relação ao 3T24. Em 9M25 totalizou R\$ 284,8 milhões, aumento de 16,6% em relação ao 9M24.

O lucro líquido por ação no 3T25 foi de R\$ 1,28, aumento de 15,7% se comparado ao 3T24. Em 9M25 totalizou R\$ 3,27, aumento de 23,6% em relação ao 9M24.

A relação entre a dívida líquida ajustada e o EBITDA foi de 1,3x, considerando as vendas anunciadas esta relação seria de 0,7x, refletindo a disciplina financeira da Companhia.

O ticket médio em 3T25 foi de R\$22,43 representando um aumento de 10,3% em relação ao 3T24 que foi de R\$20,33.

EM R\$ MILHARES	3T25	3T24	VAR. %	9M 2025	9M 2024	VAR. %
Receita Líquida	66.743	56.583	18,0%	183.538	163.825	12,0%
Custo dos serviços prestados	(1.817)	(1.254)	44,9%	(4.527)	(4.001)	13,1%
Lucro Bruto	64.926	55.329	17,3%	179.011	159.824	12,0%
Margem Bruta	97,3%	97,8%	-0,5 p.p.	97,5%	97,6%	0,0 p.p.
Despesas operacionais	(90.997)	(34.791)	161,6%	(123.333)	(113.020)	9,1%
Desenvolvimento de Ativos	218.504	113.396	92,7%	393.327	297.413	32,2%
Equivalência patrimonial	(1.233)	630	-295,7%	(190)	2.724	-107,0%
EBITDA	192.844	136.155	41,6%	453.942	351.008	29,3%
Margem EBITDA	288,9%	240,6%	48,3 p.p.	247,3%	214,3%	33,1 p.p.
Resultado financeiro	(56.522)	(25.468)	121,9%	(125.087)	(67.046)	86,6%
IR CSLL	(23.302)	(11.985)	94,4%	(38.916)	(35.605)	9,3%
Lucro Líquido	111.376	97.111	14,7%	284.809	244.289	16,6%
Margem Líquida	166,9%	171,6%	-4,8 p.p.	155,2%	149,1%	6,1 p.p.
Lucro Líquido / Ação	1,28	1,11	15,7%	3,27	2,65	23,6%
Dívida Líquida aj. / EBITDA	1,3x	1,1x	0,26x	1,3x	1,1x	0,26x
Capex	197.355	220.351	-10,4%	529.453	598.433	-11,5%
ABL %Log (m²)	954.476	1.007.364	-5,3%	954.476	1.007.364	-5,3%
Ticket médio (R\$/mensal)	22,43	20,33	10,3%	21,59	20,16	7,1%
Vacância estabilizada (%)	0,81%	0,44%	84,1%	0,81%	0,44%	84,1%

7 DESTAQUES OPERACIONAIS

Entregas:

45,4
MIL M² ABL

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

Pré-locação:

96%

Demonstração da forte demanda e confiança do mercado

Vacância
Estabilizada:

0,81%

Muito inferior à média do setor de 7%

Absorção Bruta:

201,0
MIL M² ABL

Mantendo um alto patamar de absorção



LOG CUIABÁ

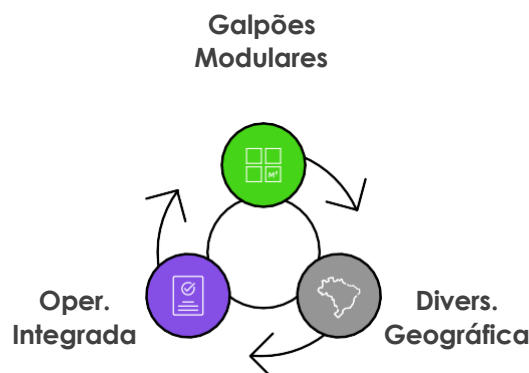


Desempenho Financeiro e Operacional

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

Pilares Estratégicos

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



Galpões Modulares:

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

152 clientes em 200 contratos ativos

Concentração por setor inferior a 32%

Vacância estabilizada de 0,81%

Ticket médio de R\$ 22,43 por m² de ABL

Repasse de preço acima da inflação pelo 13º trimestre consecutivo com SCR de 1,99%

Diversificação Geográfica:

Vantagem competitiva relevante no setor, com presença em todos os mercados estratégicos e é demandada por sua própria base de clientes, que assegura inteligência comercial para definir localização e precificação dos ativos.

45,4 mil m² de ABL entregues no trimestre

Pré-locação de 96% das entregas

Absorção bruta de 201 mil m² de ABL

Operação Integrada:

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

Menor custo nacional de construção

Nacionalização dos preços

Flight to Quality como driver de crescimento



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

7 PORTFÓLIO OPERACIONAL

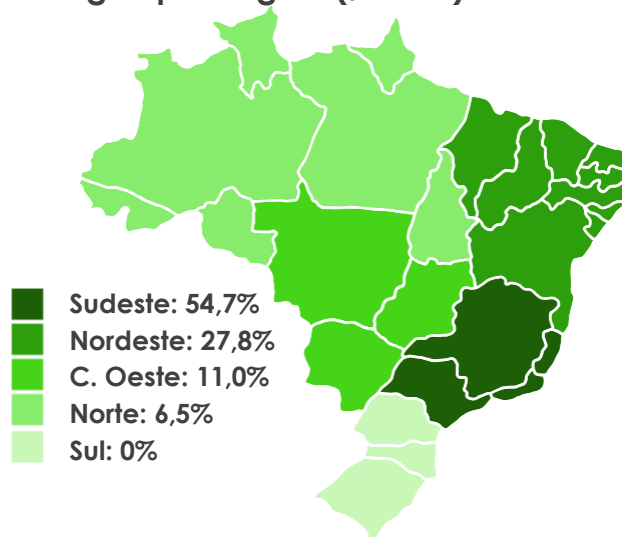
Entrega do LOG Goiânia III, totalizando 45,4 mil m² de ABL no 3T25

Entregas YTD

EM M² DE ABL	Trimestre	% Total
LOG Cuiabá	1T25	38.643
LOG SJP	1T25	40.981
LOG São Bernardo G2	1T25	22.456
Total 1T25		102.081
LOG João Pessoa	2T25	41.006
Total 2T25		41.006
LOG Goiânia III	3T25	45.432
Total 9M25		188.519

A Companhia entregou 188,5 mil m² de ABL nos primeiros 9 meses de 2025, distribuídos nos Estados de Goiás, Mato Grosso, Paraíba, Paraná e São Paulo.

Representatividade do Portfólio Entregue por Região (% LOG)



Portfólio por Classe

EM M² DE ABL (%LOG)	3T25	2T25	3T24
Entregue	954.476	1.060.609	1.007.364
Em construção	527.154	229.820	346.893
Landbank	532.471	758.846	550.295
Total	2.014.100	2.049.274	1.904.552

Portfólio (ABL % LOG em milhares)

PERÍODO	INÍCIO	ENTREGAS	VENDAS	FINAL	OCUPAÇÃO	VACÂNCIA ESTAB.	VACÂNCIA TOTAL	VACÂNCIA BRASIL¹
3T24	966	115	74	1.007	96,5%	0,44%	3,49%	8,8%
4T24	1.007	96	150	952	96,7%	0,65%	3,30%	9,2%
1T25	952	74	-	1.026	97,3%	1,55%	2,73%	8,1%
2T25	1.026	35	-	1.061	97,4%	0,93%	2,57%	7,4%
3T25	1.061	37	143	954	98,0%	0,81%	1,97%	7,0%

¹FonteColliers

7 DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (DRE)

Segmentação da Companhia

Locação:

Locação de galpões classe A em todo o Brasil, focando nas principais regiões metropolitanas e gestão eficiente de ativos por meio de uma plataforma completa de prestação de serviços ao ecossistema de galpões logísticos.

Desenvolvimento:

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

DRE Gerencial 3T25¹

EM R\$ MILHARES	3T25			3T24			3T25x3T24
	CONSOLIDADO	LOCAÇÃO	DESENVOLVIM.	CONSOLIDADO	LOCAÇÃO	DESENVOLVIM.	VAR. CONSOLIDADO
Receita Líquida	66.743	66.743	-	56.583	56.583	-	18,0%
Custo serviços	(1.817)	(1.817)	-	(1.254)	(1.254)	-	44,9%
Lucro Bruto	64.926	64.926	-	55.329	55.329	-	17,3%
Margem Bruta	97,3%	97,3%	-	97,8%	97,8%	-	-0,5 p.p.
Despesas op. e desenvolvimento	127.508	(8.638)	136.146	78.610	(9.086)	87.696	62,2%
Despesas G&A	(10.818)	(3.872)	(6.947)	(9.485)	(5.679)	(3.806)	14,1%
Despesas Comerciais	(2.997)	(2.502)	(495)	(2.543)	(2.187)	(356)	17,9%
Outras receitas/despesas op.	(75.537)	(1.379)	(74.158)	(21.167)	(246)	(20.921)	256,9%
Desenvolvimento de ativos	218.504	-	218.504	113.396	-	113.396	92,7%
Depreciação e Amortização	(1.644)	(886)	(758)	(1.591)	(974)	(617)	3,3%
Equivalência patrimonial	(1.233)	(27)	(1.206)	630	-	630	-295,7%
EBITDA	192.844	57.147	135.697	136.155	47.217	88.938	41,6%
Margem EBITDA	288,9%	85,6%	-	240,6%	83,4%	-	48,3 p.p.
Resultado financeiro	(56.522)	(41.073)	(15.449)	(25.468)	(19.986)	(5.482)	121,9%
Despesas Financeiras	(81.869)	(57.194)	(24.675)	(48.297)	(34.884)	(13.413)	69,5%
Receitas financeiras	25.347	16.121	9.226	22.829	14.897	7.932	11,0%
EBT	134.679	15.188	119.491	109.101	26.257	82.845	23,4%
IR e CSLL	(23.302)	(3.160)	(20.142)	(11.985)	(2.510)	(9.475)	94,4%
Imposto corrente	(22.718)	(3.392)	(19.326)	(7.724)	(3.363)	(4.361)	194,1%
Imposto diferido	(584)	232	(816)	(4.261)	853	(5.114)	-86,3%
Lucro Líquido	111.376	12.028	99.348	97.111	23.746	73.365	14,7%
Margem Líquida	166,9%	18,0%	-	171,6%	42,0%	-	-4,8 p.p.

¹ A companhia atualizou o critério de rateio das Despesas Financeiras, realocando ao segmento de desenvolvimento o montante referente à parcela da dívida que financia os recebíveis das vendas de ativos.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (DRE)

Segmentação da Companhia

Locação:

Locação de galpões classe A em todo o Brasil, focando nas principais regiões metropolitanas e gestão eficiente de ativos por meio de uma plataforma completa de prestação de serviços ao ecossistema de galpões logísticos.

Desenvolvimento:

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

DRE Gerencial 9M25¹

EM R\$ MILHARES	9M 2025			9M 2024			YTD VAR. CONSOLIDADO
	CONSOLIDADO	LOCAÇÃO	DESENVOLVIM.	CONSOLIDADO	LOCAÇÃO	DESENVOLVIM.	
Receita líquida	183.538	183.538	-	163.825	163.825	-	12,0%
Custo serviços	(4.527)	(4.527)	-	(4.001)	(4.001)	-	13,1%
Lucro Bruto	179.011	179.011	-	159.824	159.824	-	12,0%
Margem Bruta	97,5%	97,5%	-	97,6%	97,6%	-	0,0 p.p.
Despesas op. e desenvolvimento	269.990	(23.575)	293.565	179.218	(29.585)	208.803	50,6%
Despesas G&A	(32.484)	(11.611)	(20.874)	(35.375)	(18.213)	(17.162)	-8,2%
Despesas Comerciais	(8.417)	(7.404)	(1.013)	(7.633)	(6.941)	(692)	10,3%
Outras receitas/despesas op.	(77.305)	(1.888)	(75.417)	(71.120)	(1.758)	(69.362)	8,7%
Desenvolvimento de ativos	393.327	-	393.327	297.413	-	297.413	32,2%
Depreciação e Amortização	(5.130)	(2.672)	(2.458)	(4.067)	(2.672)	(1.395)	26,1%
Equivalência patrimonial	(190)	(31)	(159)	2.724	91	2.633	-107,0%
EBITDA	453.942	158.077	295.865	351.008	133.003	218.005	29,3%
Margem EBITDA	247,3%	86,1%	-	214,3%	81,2%	-	33,1 p.p.
Resultado financeiro	(125.087)	(86.231)	(38.856)	(65.735)	(51.307)	(14.428)	90,3%
Despesas fin. ex equity swap	(209.346)	(139.309)	(70.037)	(148.079)	(98.823)	(49.256)	41,4%
Receitas financeiras	84.259	53.077	31.182	82.344	47.516	34.828	2,3%
EBT	323.724	69.174	254.551	276.031	79.023	197.008	17,3%
IR e CSLL	(38.916)	(10.964)	(27.953)	(35.605)	(10.476)	(25.129)	9,3%
Imposto corrente	(37.658)	(10.261)	(27.397)	(29.819)	(9.502)	(20.317)	26,3%
Imposto diferido ex. equity swap	(1.258)	(702)	(556)	(5.786)	(974)	(4.812)	-78,3%
Lucro Líquido ex. equity swap	284.808	58.210	226.599	245.600	68.547	177.053	16,0%
Margem Líquida ex. equity swap	155,2%	31,7%	-	149,9%	41,8%	-	5,3 p.p.
Despesas fin. de equity swap	-	-	-	(1.311)	-	(1.311)	-100,0%
Imposto diferido de equity swap	-	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido	284.808	58.210	226.599	244.289	68.547	175.742	16,6%
Margem Líquida	155,2%	31,7%	-	149,1%	41,8%	-	6,1 p.p.

¹ A companhia atualizou o critério de rateio das Despesas Financeiras, realocando ao segmento de desenvolvimento o montante referente à parcela da dívida que financia os recebíveis das vendas de ativos.

7 RECEITA

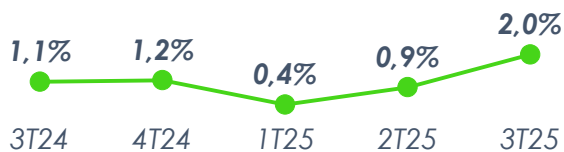
Receita Líquida de R\$ 66,7 milhões no trimestre

EM R\$ MILHARES	3T25	3T24	VAR. %	9M 2025	9M 2024	VAR. %
Receita bruta de locação ex. linearização	60.132	49.428	21,7%	164.705	145.062	13,5%
Linearização de receita	3.796	5.887	-35,5%	13.380	15.636	-14,4%
Receita bruta de locação	63.928	55.688	14,8%	178.085	161.071	10,6%
Impostos locação	(3.325)	(2.894)	14,9%	(9.662)	(8.159)	18,4%
Receitas de Serviços (LOG Adm, FIs, Energia, etc.)	7.020	4.308	63,0%	17.304	12.479	38,7%
Impostos outras receitas	(880)	(519)	69,6%	(2.189)	(1.566)	39,8%
Receita líquida	66.743	56.583	18,0%	183.538	163.825	12,0%

A Receita líquida foi de R\$ 66,7 milhões no trimestre, e apresentou crescimento de 18,0% em relação ao mesmo período do ano anterior. A receita bruta de locação contempla R\$ 1,1 Milhão relativo à receita temporária proporcional da venda dos ativos descritos no comunicado ao mercado de 31 de julho de 2025.

Same Client Rent acima da inflação pelo 13º trimestre consecutivo

Evolução do Same Client Rent¹ (Crescimento em termos reais)



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

Potencial de valorização de 16,6% no ticket médio, com base nos valores atualmente solicitados

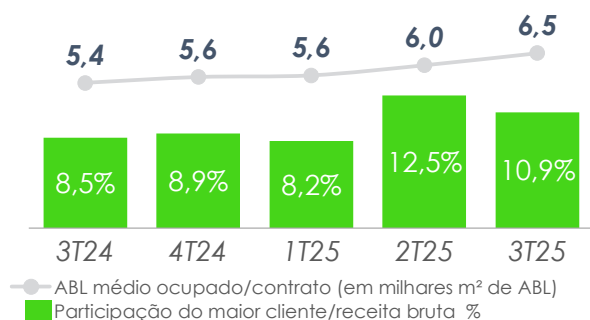
Evolução do Ticket Médio



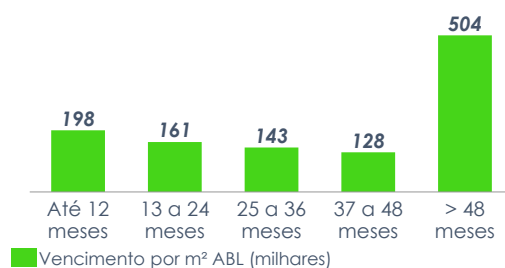
No 2T25, foi anunciada a primeira fase da revisonal de contratos, com o objetivo de reajustar os aluguéis do grupo de clientes cujos valores estavam defasados em relação ao mercado.

No 3T25, a Log concluiu o equivalente a **33% do total de 232 mil m² de ABL** desta primeira fase da revisonal. Para esse grupo de clientes, os contratos já foram revisados, alcançando um aumento significativo de **ticket médio nominal de 46%**, sendo o efeito no **ticket caixa de 24%, já a partir das assinaturas**. Esses reajustes deverão ser refletidos de forma gradual nos próximos períodos.

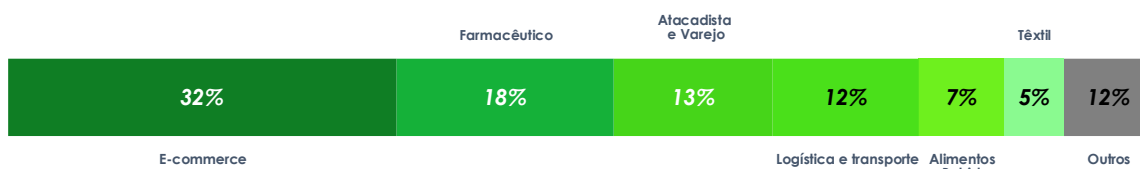
Concentração de Clientes



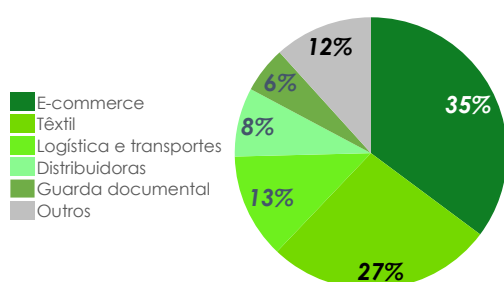
Cronograma de Vencimento dos Contratos



Clientes por Setor - % de ABL em Operação



Absorção Bruta por Setor no Trimestre



A forte demanda permite que a Companhia entregue uma absorção bruta de 201,0 mil m² de ABL no trimestre

Aumento do Lucro de Serviços em 70,5%

EM R\$ MILHARES	3T25	3T24	VAR. %	9M 2025	9M 2024	VAR. %
Receita líquida de Serviços (LOG Adm, Flls, Energia, etc.)	6.140	3.789	62,0%	15.115	10.913	38,5%
Custo dos Serviços	(1.817)	(1.254)	44,9%	(4.527)	(4.001)	13,1%
Lucro Bruto de Serviços	4.323	2.535	70,5%	10.588	6.912	53,2%
Margem Bruta de Serviços	70,4%	66,9%	3,5 p.p.	70,0%	63,3%	6,7 p.p.

No 3T25, a receita de serviços teve avanço significativo e já representa 46% do SG&A. Esta é uma fonte de receita recorrente, que gera valor ao negócio no longo prazo. Ao final do ciclo de crescimento, com ativos estabilizados, a expectativa é que a receita da gestão seja suficiente para cobrir integralmente o SG&A, um salto importante em ganho de eficiência operacional.

7 DESPESAS OPERACIONAIS

EM R\$ MILHARES	3T25	3T24	VAR. %	9M 2025	9M 2024	VAR. %
Lucro Bruto	64.926	55.329	17,3%	179.011	159.824	12,0%
Despesas Operacionais	(15.460)	(13.624)	13,5%	(46.112)	(41.900)	10,1%
Despesas comerciais	(2.531)	(1.900)	33,2%	(6.425)	(5.515)	16,5%
Despesas de vacância	(466)	(648)	-28,1%	(1.992)	(2.133)	-6,6%
Despesas G&A	(10.819)	(9.485)	14,1%	(32.565)	(30.185)	7,9%
Depreciação e amortização	(1.644)	(1.591)	3,3%	(5.130)	(4.067)	26,1%
Outras receitas/despesas	(75.537)	(21.167)	256,9%	(77.305)	(71.120)	8,7%
Desenvolvimento de ativos	218.504	113.396	92,7%	393.327	297.413	32,2%
Equivalência Patrimonial	(1.233)	630	-295,7%	(190)	2.724	-107,0%
EBIT	191.200	134.564	42,1%	448.812	346.935	29,4%

As despesas operacionais totalizaram R\$ 15,5 milhões no 3T25, aumento de 13,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. A variação se deve principalmente ao diferimento de despesas do ano de 2024 e de reclassificações de despesas no 3T24, gerando redução extraordinária à época. A linha de desenvolvimento de ativos foi impactada positivamente pelo reconhecimento de Fair Value do início de novas obras.

7 EBITDA

EM R\$ MILHARES	3T25	3T24	VAR. %	9M 2025	9M 2024	VAR. %
EBIT	191.200	134.564	42,1%	448.812	346.935	29,4%
Depreciação e Amortização	1.644	1.591	3,3%	5.130	4.067	26,1%
Locação	57.147	47.217	21,0%	158.077	133.003	18,9%
Desenvolvimento	135.697	88.938	52,6%	295.865	218.005	35,7%
EBITDA	192.844	136.155	41,6%	453.942	351.008	29,3%

LOG SIM (Q47)

7 RESULTADO FINANCEIRO

EM R\$ MILHARES	3T25	3T24	VAR. %	9M 2025	9M 2024	VAR. %
Receitas financeiras	25.347	22.829	11,0%	84.259	82.344	2,3%
Despesas financeiras	(81.869)	(48.297)	69,5%	(209.346)	(149.390)	40,1%
Equity Swap	-	-	0,0%	-	(1.311)	-100,0%
Despesas fin. ex. equity swap	(81.869)	(48.297)	69,5%	(209.346)	(148.079)	41,4%
Resultado Financeiro	(56.522)	(25.468)	121,9%	(125.087)	(67.046)	86,6%

No 3T25, o Resultado Financeiro foi de R\$ (56,5) milhões. A variação no Resultado Financeiro é decorrente principalmente do aumento do CDI no período que acarretou em maior juros de empréstimos. O CDI médio mensal no 3T25 apresentou aumento de 33,82% se comparado ao CDI médio mensal do 3T24.

7 IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

EM R\$ MILHARES	3T25	3T24	VAR. %	9M 2025	9M 2024	VAR. %
Corrente	(22.719)	(7.724)	194,1%	(37.659)	(29.838)	26,2%
Diferido	(583)	(4.261)	-86,3%	(1.259)	(5.769)	-78,2%
Diferido da Operação	1.312	(4.751)	-127,6%	7.055	4.847	45,6%
Diferido Desenvolvimento	(1.895)	490	-486,7%	(8.314)	(10.616)	-21,7%
IR e CSLL	(23.302)	(11.985)	94,4%	(38.918)	(35.607)	9,3%

No 3T25 os impostos apurados totalizaram R\$ 23,3 milhões, apresentando aumento de 94,4% em relação ao 3T24. O aumento se deve ao avanço do reconhecimento de Fair Value por início de novas obras, assim como pela conclusão das vendas dos empreendimentos LOG Hortolândia, LOG São José dos Pinhais II e LOG Brasília.

7 LUCRO LÍQUIDO

EM R\$ MILHARES	3T25	3T24	VAR. %	9M 2025	9M 2024	VAR. %
Locação	12.028	23.746	-49,3%	58.210	68.547	-15,1%
Desenvolvimento	99.348	73.365	35,4%	226.599	175.742	28,9%
Lucro Líquido	111.376	97.111	14,7%	284.808	244.289	16,6%

No 3T25, a Companhia reportou um lucro líquido de R\$ 111,4 milhões, 14,7% superior ao trimestre anterior. O Lucro Líquido 9M25 foi de R\$ 284,8 milhões e apresentou aumento de 16,6%. Esse crescimento foi impulsionado pelas medidas operacionais e pelo desenvolvimento de novos ativos. **A Companhia possui Guidance de Lucro Líquido para 2025 de R\$ 350 a 450 milhões.**

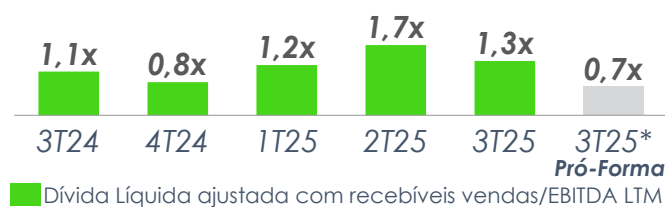
7 ENDIVIDAMENTO

Alavancagem ajustada de 1,3x

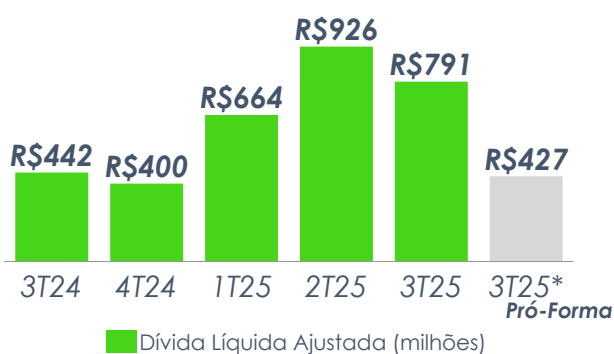
EM R\$ MILHARES	3T25	3T24	VAR. %
Dívida líquida	1.443.422	1.118.708	29,0%
<i>Empréstimos e financiamentos</i>	2.525.455	1.954.048	29,2%
<i>Caixa, eq. de caixa e TVM</i>	1.082.033	835.340	29,5%
Patrimônio líquido	3.851.824	3.734.361	3,1%
Dívida líquida/PL	37,5%	30,0%	7,5 p.p.
Dívida líquida ajustada	791.486	442.110	79,0%
<i>Recebíveis das vendas de ativos</i>	651.936	676.598	-3,6%
Dívida líquida ajustada/PL	20,5%	11,8%	8,7 p.p.
Dívida líquida	1.443.422	1.118.708	29,0%
EBITDA LTM	596.537	413.841	44,1%
Dívida líquida/EBITDA	2,4x	2,7x	-0,3 p.p.
Dívida líquida ajustada	791.486	442.110	79,0%
EBITDA LTM	596.537	413.841	44,1%
Dívida líquida ajustada/EBITDA LTM	1,3x	1,1x	0,3 p.p.

Considerando os recebíveis provenientes das vendas de ativos já anunciadas, que totalizaram R\$ 364 milhões, a dívida líquida ajustada pró-forma seria de R\$ 427 milhões, com este critério o Índice de Alavancagem seria de apenas 0,7x.

Dívida Líquida Ajustada / EBITDA LTM

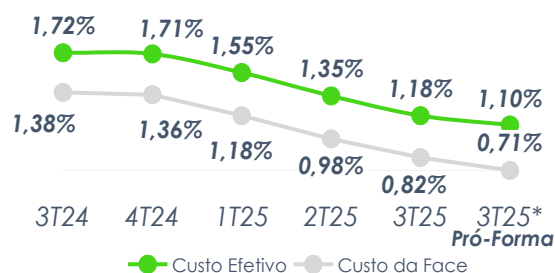


Dívida Líquida Ajustada



*Dívida Líquida ajustada com recebíveis incluindo as vendas anunciadas em outubro de 2025 (R\$ 364,0 Milhões)/EBITDA LTM

Spread da Dívida



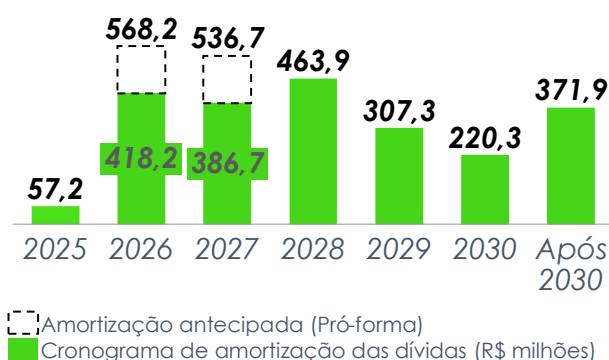
Custo da Dívida



Loan to Value - LTV



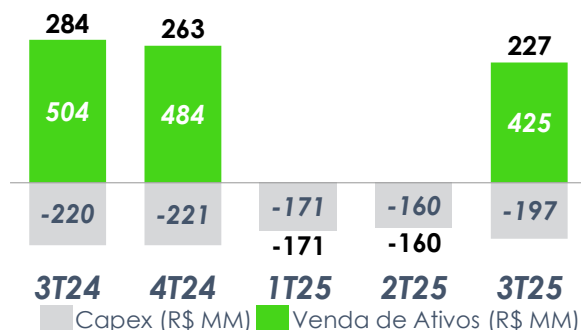
Cronograma de Amortização das Dívidas



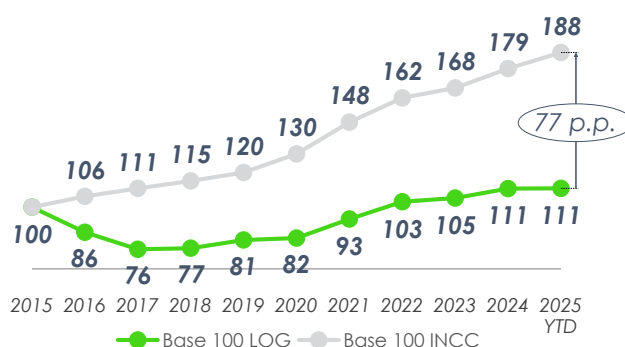
A Log segue ativamente seu programa de reperfilamento de dívida com foco na equalização das torres de amortização, alogamento de passivo e redução de *spread*. Em setembro, concluiu a emissão de CRI de R\$300 milhões. Em outubro, concluiu a liquidação antecipada de R\$ 300 milhões da 21ª emissão de debêntures. **O custo efetivo consolidado foi de CDI+1,18% (CDI+1,10% pró-forma pós liquidação) e segue apresentando redução significativa em relação ao ano anterior que foi de CDI+1,72%.**

7 INVESTIMENTOS

Venda de Ativos e CAPEX



Evolução do Custo de Construção



O Capex totalizou R\$ 197 milhões. A evolução dos investimentos acompanha o avanço do plano de expansão, que será financiado, majoritariamente, pela reciclagem de ativos. À direita, o gráfico demonstra que o custo de construção da Log manteve-se significativamente abaixo do INCC.

7 CONTAS A RECEBER

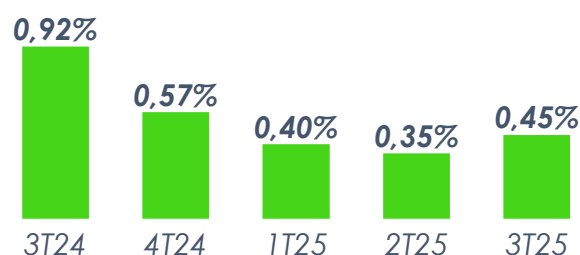
Inadimplência líquida acumulada em baixos níveis, a apenas 0,45%

Contas a Receber

EM R\$ MILHARES	3T25	3T24	VAR. %
Locação de galpões	61.508	56.477	8,9%
Venda de ativos	651.936	676.598	-3,6%
Administração de condomínios	5.231	1.408	271,5%
Outros	7.977	11.665	-31,6%
Contas a Receber	726.652	746.148	-2,6%

No 3T25, a Log recebeu em seu caixa um total de R\$ 512,1 milhões relativos a vendas de ativos, sendo de vendas de períodos anteriores: R\$ 40,9 milhões do Patria Logística FII, R\$ 56,6 milhões do Inter FII e R\$ 159,0 milhões do BTG Pactual Logística FII, estes últimos em continuidade ao comunicado ao mercado de 29 de setembro de 2025. Das vendas realizadas no 3T25, foram recebidos R\$ 156,6 milhões do Inter Oportunidade Imobiliária FII e R\$99,0 milhões do HCO OPPS AERO II FII.

Inadimplência Líquida Acumulada



7 VALOR DOS ATIVOS

Propriedades Para Investimento (PPI)

PPI por Categoria

EM R\$ MILHARES	3T25	3T24	VAR. %
Terrenos	151.909	246.757	-38,4%
Projetos em desenvolvimento	2.212.473	1.359.087	62,8%
Projetos entregues	2.504.388	2.858.095	-12,4%
Custo	1.654.050	1.868.811	-11,5%
Valor justo	850.338	989.284	-14,0%
Propriedades para Investimento	4.868.770	4.463.939	9,1%

7 NAV

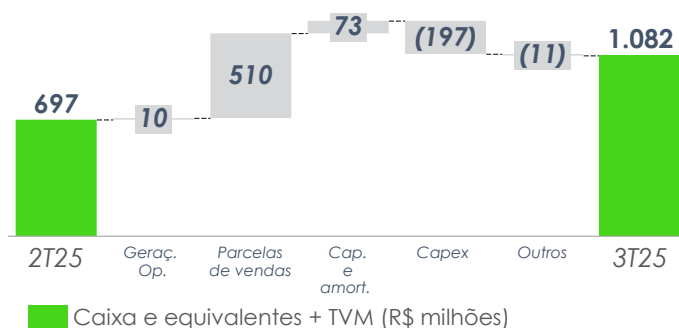
EM R\$ MILHARES	3T25
PPI	4.868.808
Investidas	71.174
Ativos mantidos para venda	-
Valor de mercado ativos	4.939.982
Dívida líquida	(1.443.422)
Permutas + terrenos a pagar	(317.976)
Contas a receber (venda de ativos)	651.936
Caixa das Controladas %Log	2.585
NAV	3.833.105
Qtde. Ações ex-tesouraria (milhares) ¹	86.999
NAV / Ação	44,06
Valor Ação	23,31
Desconto Ação para NAV	47%

*Não inclui Parque Industrial Betim.

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

7 FLUXO DE CAIXA

Bridge de Fluxo de Caixa Gerencial



7 ESTRUTURA ACIONÁRIA

Em outubro de 2024, a Log anunciou um novo Programa de Recompra de Ações para permanência em tesouraria, cancelamento e/ou alienação, bem como para serem utilizadas nos Planos de Outorga de Opção de Compra de Ações. **O plano possui prazo máximo de 18 meses, com limite de recompra de 4.800.000 ações. No âmbito do Programa vigente, foram recompradas 1.233.100 ações, que representa cerca de 25,7% do programa.**

7 DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS TRIMESTRAIS

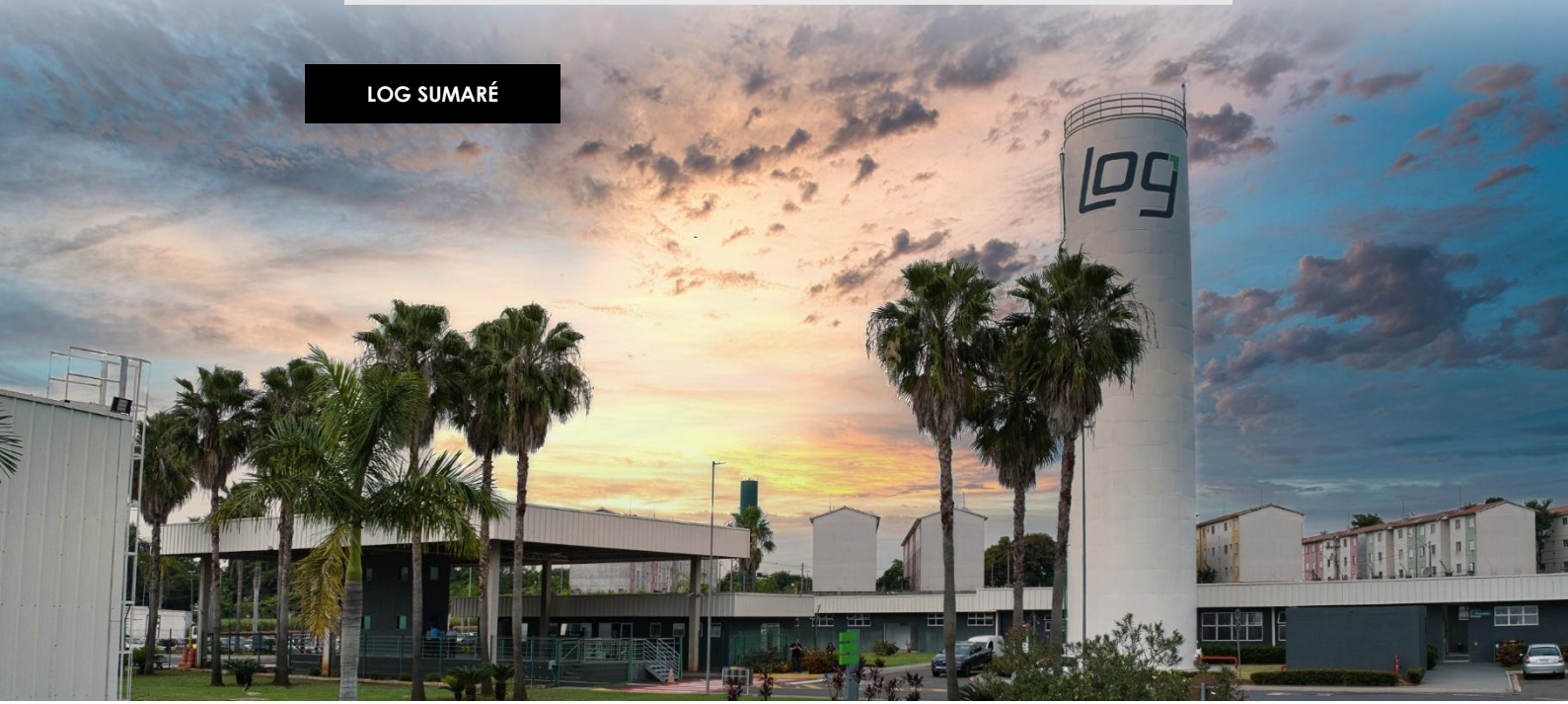
Neste trimestre, a LOG aprovou a distribuição de R\$ 26,4 milhões em dividendos, equivalentes a 25% do lucro líquido ajustado do período. O pagamento será efetuado no dia 28 de novembro de 2025.

7 ANEXO: DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Demonstração de Resultados

EM R\$ MILHARES	3T25	3T24	VAR. %
Receita líquida	66.743	56.583	18,0%
Custo de prestação de serviços	(1.817)	(1.254)	44,9%
Lucro bruto	64.926	55.329	17,3%
Despesas operacionais	127.507	78.605	62,2%
Despesas comerciais	(2.997)	(2.548)	17,6%
Despesas gerais e administrativas	(12.463)	(11.076)	12,5%
Outras despesas operacionais	(75.537)	(21.167)	256,9%
Desenvolvimento de ativos	218.504	113.396	92,7%
Equivalência patrimonial	(1.233)	630	-295,7%
Lucro op. antes do resultado financeiro	191.200	134.564	42,1%
Resultado financeiro	(56.522)	(25.468)	121,9%
Encargos financeiros	(81.869)	(48.297)	69,5%
Receitas financeiras	25.347	22.829	11,0%
Lucro antes do IR e CSLL	134.678	109.096	23,4%
Imposto de renda e contribuição social	(23.302)	(11.985)	94,4%
Correntes	(22.718)	(7.724)	194,1%
Diferidos	(584)	(4.261)	-86,3%
Lucro Líquido	111.376	97.111	14,7%
Lucro acionistas controladores	111.254	96.984	14,7%
Lucro acionistas não controladores	123	127	-3,1%

LOG SUMARÉ



Balanço Patrimonial

ATIVO	3T25	3T24	VAR. %	PASSIVO	3T25	3T24	VAR. %
Ativo Circulante				Passivo Circulante			
Caixa e equivalente de caixa	592.783	404.091	46,7%	Fornecedores	51.228	56.464	-9,3%
Títulos e valores mobiliários	250.292	200.419	24,9%	Empréstimos e debêntures	625.445	292.358	113,9%
Estoque	-	168.351	-100,0%	Instrumentos financeiros derivativos	-	-	0,0%
Contas a receber	379.001	410.887	-7,8%	Salários, encargos sociais e benefícios	20.695	17.759	16,5%
Impostos a recuperar	34.663	37.836	-8,4%	Impostos e contribuições a recolher	59.785	39.027	53,2%
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	0,0%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	92.225	65.302	41,2%
Outros ativos circulantes	10.772	7.823	37,7%	Permutas	70.089	77.443	-9,5%
Total ativo circulante	1.267.511	1.229.407	3,1%	Adiantamento de clientes	1.376	251.354	-99,5%
Ativo não circulante mantido para venda				Dividendos a pagar	-	-	0,0%
	-	-	0,0%	Outros	37.534	45.641	-17,8%
				Total passivo circulante	958.377	845.348	13,4%
Ativo Não Circulante				Passivo Não Circulante			
Títulos e valores mobiliários	238.958	230.830	3,5%	Arrendamento	121.632	174.348	-30,2%
Instrumentos financeiros derivativos	74.048	67.963	9,0%	Empréstimos e debêntures	1.900.010	1.661.690	14,3%
Contas a receber	347.651	335.262	3,7%	Instrumentos financeiros derivativos	7.625	-	0,0%
Créditos com empresas ligadas	-	-	0,0%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	19.236	12.975	48,3%
Despesas antecipadas	15.043	12.792	17,6%	Permutas	136.426	101.220	34,8%
Impostos a recuperar	35.112	34.712	1,2%	Impostos diferidos	154.039	142.246	8,3%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	110.292	111.902	-1,4%	Provisão para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-	1.021	-100,0%
Outros	18.808	18.377	2,3%	Outros	11.329	14.232	-20,4%
Investimento em controladas em conjunto	155.179	155.299	-0,1%	Total passivo não circulante	2.350.297	2.107.732	11,5%
Propriedades para investimento	4.868.808	4.463.939	9,1%	PATRIMÔNIO LÍQUIDO			VAR. %
Imobilizado	15.241	15.654	-2,6%	Patrimônio líquido acionistas da Controladora	3.832.179	3.715.336	3,1%
Intangível	13.847	11.304	22,5%	Participações dos acionistas não controladores	19.645	19.025	3,3%
Total ativo não circulante	5.892.987	5.458.034	8,0%	Total Patrimônio líquido	3.851.824	3.734.361	3,1%
TOTAL DO ATIVO	7.160.498	6.687.441	7,1%	TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	7.160.498	6.687.441	7,1%

Demonstração de Fluxo de Caixa

EM R\$ MILHARES	3T25	3T24	VAR. %
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro Líquido do período	111.378	97.111	14,7%
Reconciliação do lucro líq. com caixa líquido atividades op.	(87.897)	(57.609)	52,6%
Redução (aumento) nos ativos operacionais	278.696	(2.737)	-10282,5%
Aumento (redução) nos passivos operacionais	(270.263)	(10.293)	2525,7%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(22.345)	(7.630)	192,9%
Caixa líquido gerado/utilizado pelas atividades operacionais	9.569	18.842	-49,2%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aumento / aquisição de investimentos	(12)	(246)	-95,1%
Redução em títulos e valores mobiliários	201.262	351.801	-42,8%
Aumento em títulos e valores mobiliários	(264.386)	(100.028)	164,3%
Dividendos recebidos de investidas	350	-	0,0%
Recebimento por venda de controladas/ terrenos	510.318	457.669	11,5%
Aquisição de propriedades para investimento	(195.632)	(218.270)	-10,4%
Outros	(1.711)	(1.835)	-6,8%
Caixa líquido gerado/utilizado nas atividades de investimento	250.189	489.091	-48,8%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Cap. de empréstimos, financiamentos e debentures, líquido	298.315	14.628	1939,3%
Amortização de empréstimos, financiamentos e debentures	(112.499)	(89.281)	26,0%
Pagamento de juros	(114.723)	(82.976)	38,3%
Pagamento de arrendamento	(262)	(314)	-16,6%
Pagamento de dividendos	(20.653)	-	0,0%
Transação de capital	-	-	0,0%
Pagamento recebimento de derivativo	2.155	(15.660)	-113,8%
Alienação (aquisição) de ações em tesouraria	-	(154.638)	-100,0%
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	-	-	0,0%
Distribuições/aportes de acionistas não controladores	(2)	4.218	-100,0%
Caixa líquido gerado/utilizado nas atividades de financiamento	52.331	(324.023)	-116,2%
Aumento/Redução de caixa e equivalentes de caixa	312.089	183.910	69,7%
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do período	280.694	220.181	27,5%
No fim do período	592.783	404.091	46,7%

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Divulgação de **Resultados**

RAFAEL SALIBA

CFO & Diretor de Relações com
Investidores

HENRIQUE SCHUFFNER

Diretor de Relações com
Investidores

IVAN CÂMARA

Especialista em Relações com
Investidores

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

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

ri.logcp.com.br

LOGG
B3 LISTED NM

log