

Divulgação de Resultados

3T24

LOG



LOG CONTAGEM IV

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 2024. Todos os números são apresentados e comparados ao mesmo período do ano anterior, exceto quando especificado, e foram arredondados para o milhar mais próximo. Quando comparados às informações trimestrais, podem apresentar pequenas divergências devido ao arredondamento.

● MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Vendas Recorde de R\$ 1,5 Bilhão com Margem Bruta de 38%, Reforçam a Atratividade do Portfólio da LOG

O caixa gerado com a venda de ativos tem sido utilizado como fonte de recursos para suportar o plano de crescimento. Adicionalmente, o montante excedente foi destinado a recompra de ações e redução da alavancagem.

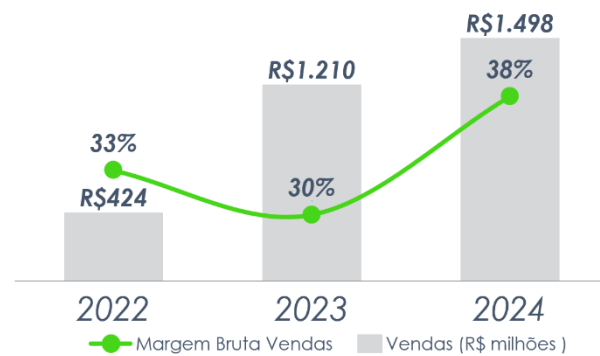
A Companhia alcançou, ao longo do ano, **cinco transações** que somaram **R\$ 1,5 bilhão**, sendo R\$ 914 milhões (**61% do total**) com **recebimento à vista**.

As transações foram realizadas a 101% do NAV¹ para três fundos imobiliários (FIs) e um investidor institucional, abrangendo oito projetos em seis estados diferentes.

Desde 2022, as vendas totalizam **R\$ 3,1 bilhões**, com **843.888 m² de ABL** transacionados todas em linha com o NAV.

¹ Net Asset Value

Margem anual consolidada das vendas

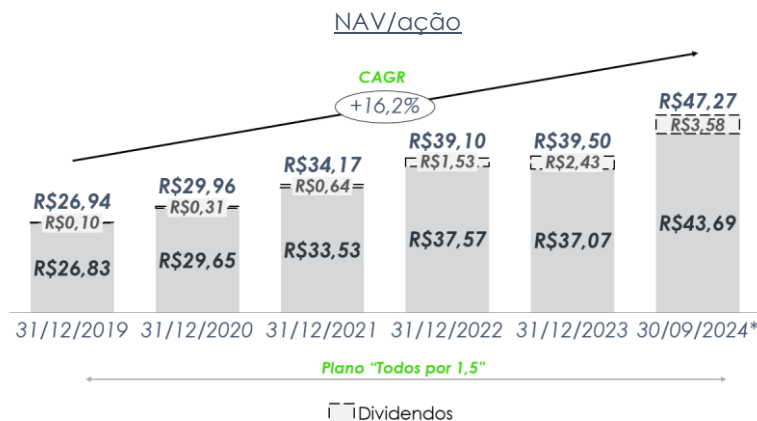


Alocação de Recursos no Programa de Recompra e Cancelamento de Ações tem Gerado Valor aos Acionistas

A Companhia, até a presente data, efetuou **recompras e cancelamento de 14,3 milhões ações**, sendo grande parte com um **desconto médio superior a 40% em relação ao NAV por ação**.

As ações adquiridas, **correspondentes a 14,0% do capital social** da Companhia, **foram canceladas**.

O crescimento anual composto (CAGR) do NAV por ação, desde o início de 2020, incluindo dividendos pagos, foi de 16,2%.

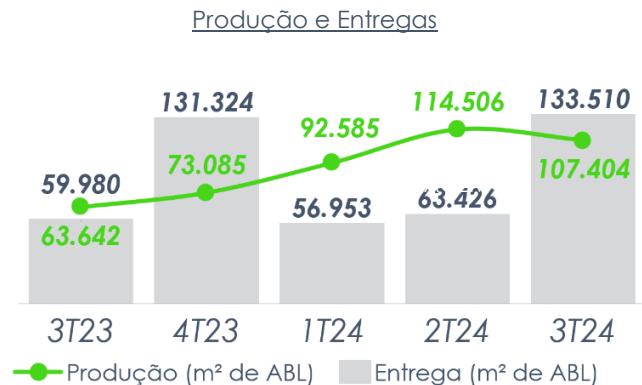


*Considerando informações contábeis de 30/09/2024, e ações em tesouraria e cancelamento de ações até 31/10/2024.

Entregas em Patamares Históricos com Produção Estabilizada Evidenciam a Alta Capacidade de Desenvolvimento da LOG

A LOG acumula **254 mil m² de ABL entregues no ano**, distribuídos em cinco diferentes estados, com ticket médio de **R\$ 23,87 por m² de ABL**.

A **produção nos nove meses de 2024 totalizou 315 mil m² de ABL**, demonstrando a capacidade da LOG de manter um ritmo constante de entregas. A Companhia acumula no ano uma **absorção bruta de 497 mil m² de ABL**.



Durante o trimestre, a LOG entregou aproximadamente **134 mil m² de ABL em novos empreendimentos**, ampliando sua presença em regiões estratégicas do país. As novas áreas possuem **68% de pré-locação**.

Forte Demanda Resulta na Menor Vacância Estabilizada da História da LOG em 0,44%

Neste trimestre, a **vacância estabilizada atingiu o patamar histórico de 0,44%**, o menor já registrado pela Companhia e muito inferior à média do setor, que está em 9%.

Junto com o volume expressivo de entregas do ano, a Companhia mantém a vacância em níveis historicamente baixos e novos empreendimentos majoritariamente já locados, **reforçando a forte demanda pelos galpões da LOG**, independentemente de sua localização.



Reperfilamento da Dívida, com Extensão de Prazo e Significativa Redução de Taxa

Durante o mês de outubro, a Companhia realizou a uma **nova Emissão de CRIs, totalizando R\$ 300 milhões, com a taxa de CDI+0,37% e prazo médio de 5,2 anos**. Neste mesmo período, a Companhia realizou o pré-pagamento de dívidas mais onerosas, com taxa média de CDI + 1,9%, que teriam vencimento até 2028. **O índice de alavancagem atualmente é de 1,07x referente a dívida líquida dividida pelo EBITDA total da companhia, considerando os recebíveis dos ativos**.

DESTAQUES FINANCEIROS

NO 3T24, A COMPANHIA APRESENTOU UMA RECEITA LÍQUIDA DE LOCAÇÃO DE R\$ 56,6 MILHÕES, REPRESENTANDO UM CRESCIMENTO DE 17,6% EM RELAÇÃO AO MESMO PERÍODO DO ANO ANTERIOR. AO LONGO DO CICLO DE CRESCIMENTO DE 2024 A 2028, ALÉM DO AUMENTO DE ABL LÍQUIDO, A RECEITA DE LOCAÇÃO ANUALIZADA AO FINAL DE CADA ANO, CRESCERÁ SUBSTANCIALMENTE VARIANDO ENTRE 20% E 25% AO ANO.

O EBITDA no 3T24 foi de R\$ 136,2 milhões, um aumento de 77%, e, nos 9M24, atingiu R\$ 351,0 milhões, apresentando um crescimento acumulado de 74,1%. **O EBITDA de locação somou R\$ 43,0 milhões no 3T24, com margem de 75,9%**, e no acumulado do ano, alcançou R\$ 120,2 milhões, com margem de 73,4%.

O lucro líquido no 3T24 foi de R\$ 97,1 milhões, um aumento de 99,8% em comparação ao 3T23. Nos 9M24, o lucro líquido alcançou R\$ 244,3 milhões, um crescimento de 100,8%.

A dívida líquida ajustada apresentou uma redução de 16,8% em relação ao trimestre anterior, totalizando R\$ 442,1 milhões ao final do 3T24. A relação entre a dívida líquida ajustada e o EBITDA foi de 1,07x, comparada a 1,22x no mesmo período do ano anterior, refletindo a disciplina financeira da Companhia.

R\$ milhares	3T24	3T23	Var. %	9M 2024	9M 2023	Var. %
Receita Líquida	56.584	48.112	17,6%	163.827	172.548	-5,1%
Custo dos serviços prestados	(1.253)	(939)	33,4%	(4.002)	(2.690)	48,8%
Lucro Bruto	55.331	47.173	17,3%	159.825	169.858	-5,9%
Margem Bruta	97,8%	98,0%	-0,3 p.p.	97,6%	98,4%	-0,9 p.p.
Despesas operacionais	(34.793)	(84.917)	-59,0%	(113.011)	(203.497)	-44,5%
Desenvolvimento de Ativos	113.396	109.790	3,3%	297.413	225.982	31,6%
Equivalência patrimonial	630	3.904	-83,9%	2.724	6.469	-57,9%
EBITDA	136.155	76.923	77,0%	351.021	201.610	74,1%
Margem EBITDA	240,6%	159,9%	80,7 p.p.	214,3%	116,8%	97,4 p.p.
Resultado financeiro	(25.468)	(32.444)	-21,5%	(67.046)	(66.348)	1,1%
IR CSLL	(11.985)	5.088	-335,6%	(35.607)	(10.783)	230,2%
Lucro Líquido	97.111	48.594	99,8%	244.301	121.681	100,8%
Margem Líquida	171,6%	101,0%	70,6 p.p.	149,1%	70,5%	78,6 p.p.
Dívida Líquida aj. /EBITDA	1,07x	1,22x	-0,16x	1,07x	1,22x	-0,16x
Capex	220.351	116.933	88,4%	598.433	408.934	46,3%
ABL %Log (m²)	1.007.364	897.529	12,2%	1.007.364	897.529	12,2%
Ticket médio (R\$/mensal)	20,33	19,32	5,2%	20,16	19,30	4,5%
Vacância estabilizada (%)	0,44%	1,65%	-73,3%	0,44%	1,65%	-73,3%

● DESTAQUES OPERACIONAIS



ENTREGAS:

133,5 MIL M² ABL

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



PRÉ-LOCAÇÃO:

68%

Demonstrando forte demanda e confiança do mercado



VACÂNCIA

ESTABILIZADA:

0,44%

Muito inferior frente à média do setor de 9%



ABL

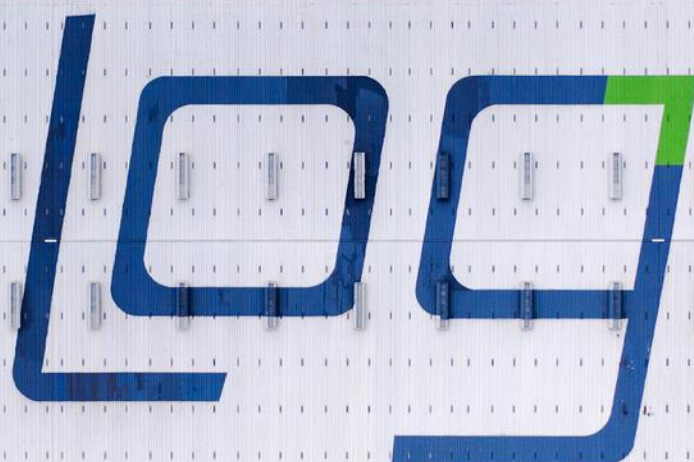
PRODUZIDO:

107,4 MIL M²

Alto patamar de produção, com aumento de 57,1% nos 9M24



Desempenho Financeiro e Operacional



| LOG BELÉM

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.

- 174 clientes em 226 contratos ativos
- concentração por setor inferior a 18%
- vacância estabilizada de 0,44%
- ticket médio de R\$ 20,33 por m² de ABL
- repasse de preço acima da inflação pelo 9º trimestre consecutivo com SCR de 1,1%



Diversificação Geográfica

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

- 133,5 mil m² de ABL entregues 3T24 em três estados diferentes
- pré-locação de 68% das entregas
- absorção bruta de 219,5 mil m² de ABL

Operação Integrada

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

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



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

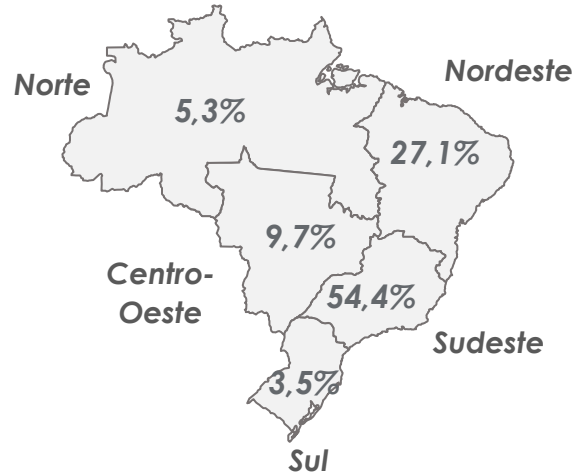
● PORTFÓLIO OPERACIONAL

● Entregas com Elevado Índice de Pré-Locação

Entregas YTD

em m ² ABL	Trimestre	% Total
LOG Natal	1T24	16.380
LOG SIM	1T24	40.573
Total 1T24		56.953
LOG Contagem IV	2T24	30.793
LOG Natal	2T24	12.462
LOG Salvador*	2T24	20.171
Total 2T24		63.426
LOG Campo Grande	3T24	35.457
LOG Fortaleza III	3T24	62.858
LOG Juíz de Fora	3T24	13.744
LOG SIM	3T24	21.452
Total 3T24		133.511
Total 2024 YTD		253.890

Representatividade do Portfólio Entregue por Região (% LOG)



A Companhia entregou 133,5 mil m² de ABL no trimestre, distribuídos nos Estados do Ceará, Mato Grosso do Sul e Minas Gerais, cujo **índice de pré-locação foi de 68%**.

*Empreendimento vendido em abril de 2024.

Portfólio por Classe

em m ² de ABL (%LOG)	3T24	2T24	3T23
Entregue	1.007.364	966.191	897.529
Em construção	346.893	373.503	468.454
Landbank	550.295	536.098	420.615
Total	1.904.552	1.875.792	1.786.598

Portfólio (ABL % LOG em milhares)

Período	Início	Entregas	Vendas	Final	Ocupação	Vacância Estab.	Vacância Total	Vacância Brasil ¹
3T23	1.049	48	199	898	98,4%	1,65%	1,65%	10%
4T23	898	100	-	998	97,0%	0,65%	3,04%	9%
1T24	998	47	-	1.045	98,1%	0,91%	1,88%	11%
2T24	1.045	59	138	966	97,1%	1,65%	2,89%	10%
3T24	966	115	74²	1.007	96,5%	0,44%	3,49%	9%

¹ Fonte: Colliers. | ² Não inclui a venda concluída de São Bernado de Campo (52 mil m² de ABL), pois o empreendimento ainda está em construção.

● 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 desses ativos por meio da Log Adm.

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 – 3T24

em R\$ milhares	3T24			3T23			3T24x3T23 Var. Consolidado
	Consolidado	Locação	Desenvolvimento	Consolidado	Locação	Desenvolvimento	
Receita líquida	56.584	56.584	-	48.112	48.112	-	17,6%
Custo serviços	(1.253)	(1.253)	-	(939)	(939)	-	33,4%
Lucro Bruto	55.331	55.331	-	47.173	47.173	-	17,3%
Margem Bruta	97,8%	97,8%	-	98,0%	98,0%	-	-0,3 p.p.
Despesas op. e desenvolvimento	78.603	(12.173)	90.776	25.846	(10.228)	35.101	204,1%
Despesas G&A	(9.486)	(9.486)	-	(9.872)	(9.872)	-	-3,9%
Despesas Comerciais	(2.548)	(2.548)	-	(1.650)	(1.650)	-	54,4%
Outras receitas/despesas op.	(21.168)	(139)	(21.029)	(72.422)	1.294	(73.716)	-70,8%
Desenvolvimento de ativos	113.396	-	113.396	109.790	-	109.790	3,3%
Depreciação e Amortização	(1.591)	-	(1.591)	(973)	-	(973)	63,5%
Equivalência patrimonial	630	(196)	826	3.904	(238)	4.142	-83,9%
EBITDA	136.155	42.962	93.193	76.923	36.707	40.216	77,0%
Margem EBITDA	240,6%	75,9%	-	159,9%	76,3%	-	80,7 p.p.
Resultado financeiro	(25.468)	(30.906)	5.438	(21.897)	(28.995)	7.098	16,3%
Despesas fin. ex equity swap	(48.297)	(48.297)	-	(54.885)	(54.885)	-	-12,0%
Receitas financeiras	22.829	17.391	5.438	32.988	25.890	7.098	-30,8%
EBT	109.096	12.056	97.040	54.053	7.712	46.341	101,8%
IR e CSLL	(11.985)	(2.246)	(9.739)	1.502	7.352	(5.850)	-897,9%
Imposto corrente	(7.724)	(3.349)	(4.375)	(10.260)	(4.203)	(6.057)	-24,7%
Imposto diferido ex. equity swap	(4.261)	1.103	(5.364)	11.762	11.555	207	-136,2%
Lucro Líquido ex. equity swap	97.111	9.810	87.301	55.555	15.064	40.491	74,8%
Margem Líquida ex. equity swap	171,6%	17,3%	-	115,5%	31,3%	-	56,2 p.p.
Despesas fin. de equity swap	-	-	-	(10.547)	-	(10.547)	-100,0%
Imposto diferido de equity swap	-	-	-	3.586	-	3.586	-100,0%
Lucro líquido	97.111	9.810	87.301	48.594	15.064	33.530	99,8%
Margem Líquida	171,6%	17,3%	-	101,0%	31,3%	-	70,6 p.p.

● DRE – 9M24

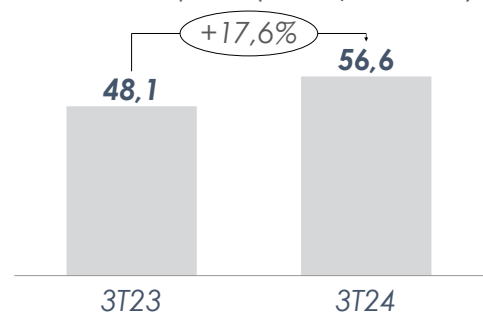
em R\$ milhares	9M 2024			9M 2023			Var. YTD Var. Consolidado
	Consolidado	Locação	Desenvolvimento	Consolidado	Locação	Desenvolvimento	
Receita líquida	163.827	163.827	-	172.548	172.548	-	-5,1%
Custo serviços	(4.002)	(4.002)	-	(2.690)	(2.690)	-	48,8%
Lucro Bruto	159.825	159.825	-	169.858	169.858	-	-5,9%
Margem Bruta	97,6%	97,6%	-	98,4%	98,4%	-	-0,9 p.p.
Despesas op. e desenvolvimento	184.399	(39.479)	223.878	28.953	(36.549)	59.033	536,9%
Despesas G&A	(30.186)	(30.186)	-	(29.485)	(29.485)	-	2,4%
Despesas Comerciais	(7.637)	(7.637)	-	(6.905)	(6.905)	-	10,6%
Outras receitas/despesas op.	(71.124)	(1.656)	(69.468)	(164.310)	(159)	(164.151)	-56,7%
Desenvolvimento de ativos	297.413	-	297.413	225.982	-	225.982	31,6%
Depreciação e Amortização	(4.067)	-	(4.067)	(2.798)	-	(2.798)	45,4%
Equivalência patrimonial	2.724	(159)	2.883	6.469	(458)	6.927	-57,9%
EBITDA	351.021	120.187	230.834	201.610	132.851	68.759	74,1%
Margem EBITDA	214,3%	73,4%	-	116,8%	77,0%	-	97,4 p.p.
Resultado financeiro	(65.735)	(78.825)	13.090	(78.186)	(86.738)	8.552	-15,9%
Despesas fin. ex equity swap	(148.079)	(134.636)	(13.443)	(146.879)	(144.618)	(2.261)	0,8%
Receitas financeiras	82.344	55.811	26.533	68.693	57.880	10.813	19,9%
EBT	281.213	41.362	239.851	120.625	46.113	74.512	133,1%
IR e CSLL	(35.607)	(11.697)	(23.910)	(6.758)	18.391	(25.149)	426,9%
Imposto corrente	(29.838)	(10.430)	(19.408)	(39.419)	(14.390)	(25.029)	-24,3%
Imposto diferido ex. equity swap	(5.769)	(1.267)	(4.502)	32.661	32.781	(120)	-117,7%
Lucro Líquido ex. equity swap	245.612	29.665	215.947	113.868	64.504	49.364	115,7%
Margem Líquida ex. equity swap	149,9%	18,1%	-	66,0%	37,4%	-	83,9 p.p.
Despesas fin. de equity swap	(1.311)	-	(1.311)	11.838	-	11.838	-111,1%
Imposto diferido de equity swap	-	-	-	(4.025)	-	(4.025)	-100,0%
Lucro líquido	244.300	29.665	214.636	121.681	64.504	57.177	100,8%
Margem Líquida	149,1%	18,1%	-	70,5%	37,4%	-	78,6 p.p.

RECEITA

Crescimento de Receita Líquida de 17,6% no trimestre

em R\$ milhares	3T24	3T23	Var. %	9M 2024	9M 2023	Var. %
Receita bruta de locação ex. linearização	49.428	45.443	8,8%	145.063	164.659	-11,9%
Linearização de receita	5.887	2.882	104,3%	15.636	6.937	125,4%
Receita bruta de locação	55.316	48.325	14,5%	160.700	171.596	-6,3%
Impostos locação	(2.872)	(2.539)	13,1%	(8.130)	(9.148)	-11,1%
Outras receitas (Log ADM + Gestão dos ativos de FILs)	4.680	2.669	75,3%	12.851	11.364	13,1%
Impostos outras receitas	(540)	(343)	57,4%	(1.594)	(1.264)	26,1%
Receita líquida	56.584	48.112	17,6%	163.827	172.548	-5,1%

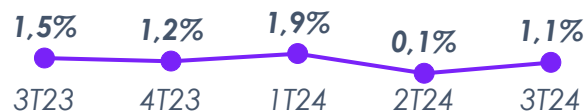
Receita Líquida (Em R\$ milhões)



A **Receita líquida** foi de **R\$ 56,6 milhões** no trimestre, e apresentou **crescimento de 17,6%** em relação ao mesmo período do ano anterior.

Same Client Rent acima da inflação pelo 9º trimestre consecutivo

Same Client Rent¹



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

Potencial de 19% de upside de ticket, com base no atual ticket solicitado

Evolução Ticket Médio **24,12**



¹O ticket médio de valor atual de mercado, refere-se ao ticket solicitado para novos contratos

² Ticket médio referente ao 3T24.

Aumento da Receita Líquida da Gestão de Ativos em 78,0%

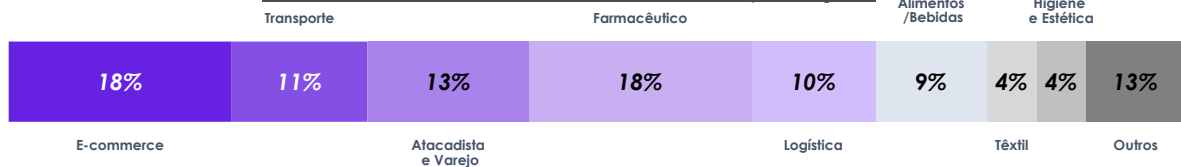
em R\$ milhares	3T24	3T23	Var. %	9M 2024	9M 2023	Var. %
Receita Líquida Gestão de Ativos (LOG Adm, Flls, Energia)	4.140	2.326	78,0%	11.257	10.100	11,5%
Custo Gestão	(1.253)	(939)	33,4%	(4.002)	(2.690)	48,8%
Lucro Bruto Gestão	2.887	1.387	108,1%	7.255	7.410	-2,1%
Margem Bruta Gestão	69,7%	59,6%	10,1 p.p.	64,4%	73,4%	-8,9 p.p.

A Receita da Gestão de ativos, incluindo gestão e administração dos condomínios logísticos, incluindo de grande parte dos ativos vendidos, energia, e CCO, apresentou **crescimento de 78,0% em relação ao 3T23**.

Concentração de Clientes

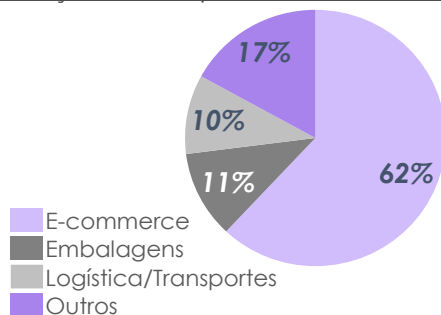


Clientes Por Setor - % de ABL Em Operação



A forte demanda permite que a Companhia reporte a maior absorção trimestral do ano de 219 mil m² de ABL

Absorção Bruta por Setor no Trimestre



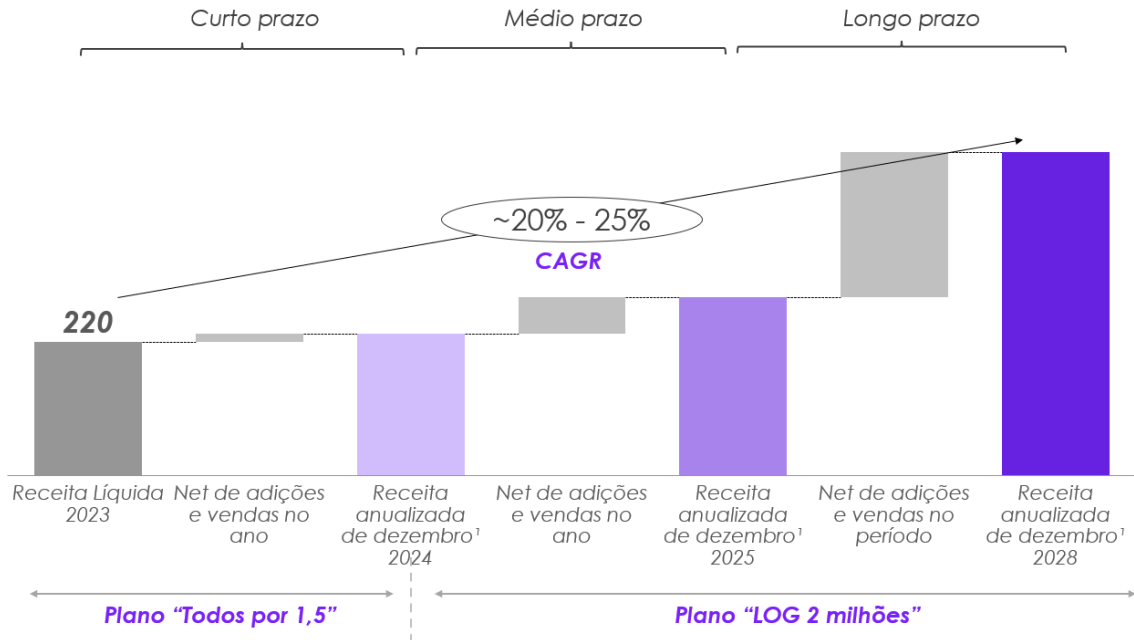
Cronograma de Vencimento dos Contratos



A Companhia possui **clientes da maioria dos setores da economia**, cujos setores não ultrapassam 18% do ABL total.

- A Companhia projeta um aumento expressivo na receita de locação, com CAGR entre 20% e 25% entre 2024 a 2028

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



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

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

A Companhia espera reciclar entre 200 a 250 mil m² de ABL de ativos por ano, de modo a financiar o plano de expansão.



● DESPESAS OPERACIONAIS

● Melhora de 59,0% nas Despesas Operacionais

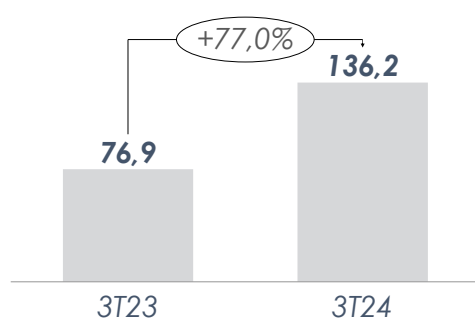
em R\$ mil	3T24	3T23	Var. %	9M 2024	9M 2023	Var. %
Lucro Bruto	55.331	47.173	17,3%	159.825	169.858	-5,9%
Despesas Operacionais	(34.793)	(84.917)	-59,0%	(113.014)	(203.498)	-44,5%
Despesas comerciais	(1.900)	(1.274)	49,1%	(5.503)	(5.217)	5,5%
Despesas de vacância	(648)	(376)	72,3%	(2.134)	(1.688)	26,4%
Despesas G&A	(9.486)	(9.872)	-3,9%	(30.186)	(29.485)	2,4%
Outras receitas/despesas	(21.168)	(72.422)	-70,8%	(71.124)	(164.310)	-56,7%
Depreciação e amortização	(1.591)	(973)	63,5%	(4.067)	(2.798)	45,4%
Desenvolvimento de ativos	113.396	109.790	3,3%	297.413	225.982	31,6%
Equivalência Patrimonial	630	3.904	-83,9%	2.724	6.469	-57,9%
EBIT	134.564	75.950	77,2%	346.954	198.812	74,5%

No 3T24, as Despesas Operacionais foram de R\$ 34,8 milhões, com **melhora de 59,0%**, devido ao menor impacto das diferenças de impostos das vendas de ativos, em comparação com o ano anterior.

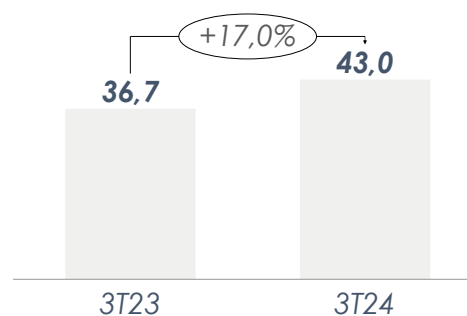
● EBITDA

em R\$ milhares	3T24	3T23	Var. %	9M 2024	9M 2023	Var. %
EBIT	134.564	75.950	77,2%	346.954	198.812	74,5%
Depreciação e Amortização	1.591	973	63,5%	4.067	2.798	45,4%
Locação	42.962	36.707	17,0%	120.187	132.851	-9,5%
Desenvolvimento	93.193	40.216	131,7%	230.834	68.759	235,7%
EBITDA	136.155	76.923	77,0%	351.021	201.610	74,1%

EBITDA Consolidado (Em R\$ milhões)



EBITDA Locação (Em R\$ milhões)



● RESULTADO FINANCEIRO

em R\$ milhares	3T24	3T23	Var. %	9M 2024	9M 2023	Var. %
Receitas financeiras	22.829	32.988	-30,8%	82.344	68.693	19,9%
Despesas financeiras	(48.297)	(65.432)	-26,2%	(149.390)	(135.041)	10,6%
Equity Swap	-	(10.547)	-100,0%	(1.311)	11.838	-111,1%
Despesas fin. ex. equity swap	(48.297)	(54.885)	-12,0%	(148.079)	(146.879)	0,8%
Resultado Financeiro	(25.468)	(32.444)	-21,5%	(67.046)	(66.348)	1,1%

No 3T24, o Resultado Financeiro foi de R\$ (25,5) milhões, com melhora de 21,5% em relação ao 3T23. A melhora no Resultado Financeiro é decorrente principalmente do ajuste de marcação a mercado do *Equity Swap* que ocorreu no ano anterior, e pela **redução das despesas de juros devido à queda no custo da dívida**.

● IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

em R\$ milhares	3T24	3T23	Var. %	9M 2024	9M 2023	Var. %
Corrente	(7.724)	(10.260)	-24,7%	(29.838)	(39.419)	-24,3%
Diferido	(4.261)	15.348	-127,8%	(5.769)	28.636	-120,1%
Diferido da Operação	(4.751)	11.554	-141,1%	4.847	33.997	-85,7%
Diferido Equity Swap	-	3.586	-100,0%	-	(4.025)	-100,0%
Diferido Desenvolvimento	490	208	135,6%	(10.616)	(1.336)	694,6%
IR e CSLL	(11.985)	5.088	-335,6%	(35.607)	(10.783)	230,2%

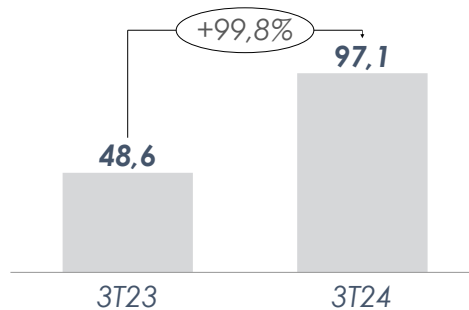
Os principais impactos no Imposto Diferido são decorrentes principalmente pela **não reconhecimento de créditos tributários diferidos sobre os resultados acumulados, como no ano anterior**.

● LUCRO LÍQUIDO

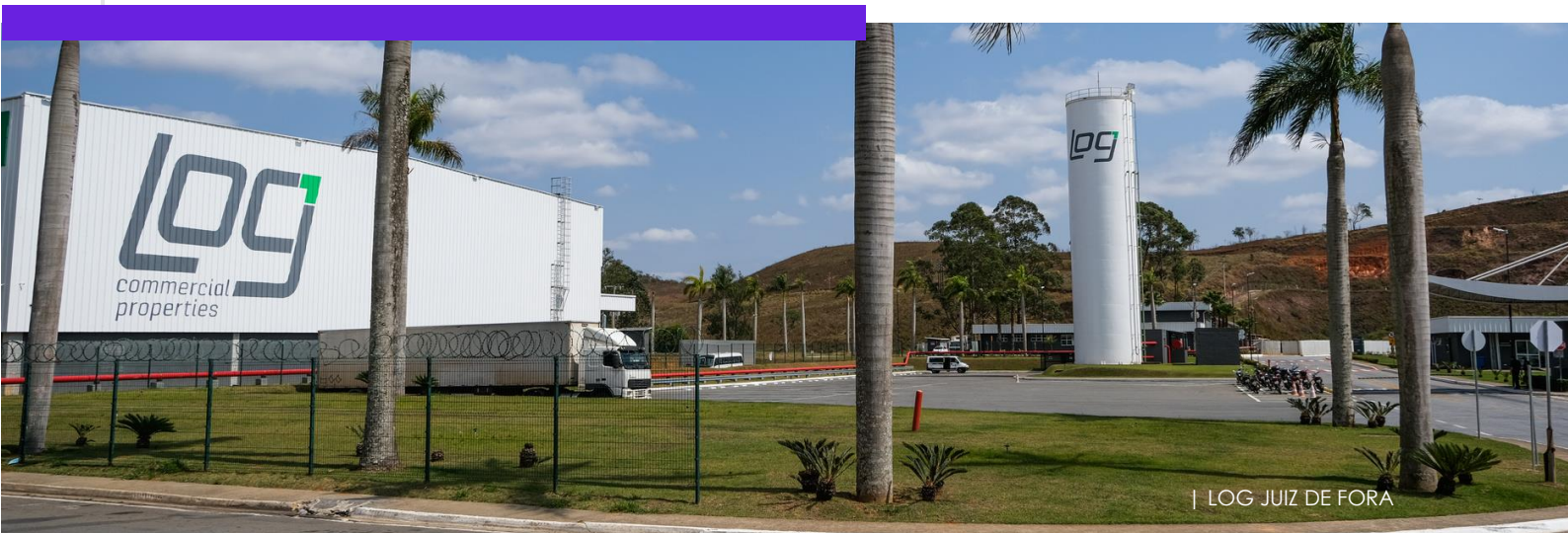
● Aumento de 99,8% no Lucro Líquido Eleva Companhia a Novo Patamar de Performance

em R\$ milhares	3T24	3T23	Var. %	9M 2024	9M 2023	Var. %
Locação	9.810	15.713	-37,6%	29.665	65.153	-54,5%
Desenvolvimento	87.301	32.881	165,5%	214.636	56.528	279,7%
Lucro Líquido	97.111	48.594	99,8%	244.301	121.681	100,8%

Lucro Líquido Consolidado (Em R\$ milhões)



O Lucro Líquido foi de R\$ 97,1 milhões no 3T24, e apresentou aumento de 99,8%. Esse crescimento foi impulsionado pelas medidas operacionais e pelo desenvolvimento de novos ativos. Entre 2024 e 2028 a LOG projeta entregar 2,5 milhões de m² de ABL, com isso **é esperado um lucro bruto com o desenvolvimento de novos ativos entre R\$ 1,8 bilhão e R\$ 2 bilhões**, marcando um novo período de geração de valor para a Companhia.

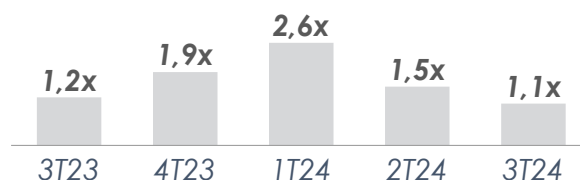


● ENDIVIDAMENTO

● Alavancagem ajustada de 1,07x

em R\$ milhares	3T24	3T23	Var. %
Dívida líquida	1.118.708	1.033.373	8,3%
<i>Empréstimos e financiamentos</i>	1.954.048	1.845.681	5,9%
<i>Caixa, eq. de caixa e TVM</i>	835.340	812.308	2,8%
Patrimônio líquido	3.734.361	3.693.297	1,1%
Dívida líquida/PL	30,0%	28,0%	2,0 p.p.
Dívida líquida ajustada	442.109	362.793	21,9%
<i>Recebíveis das vendas de ativos</i>	676.599	670.580	0,9%
Dívida líquida ajustada/PL	11,8%	9,8%	2,0 p.p.
Dívida líquida	1.118.708	1.033.373	8,3%
EBITDA LTM	414.492	296.649	39,7%
Dívida líquida/EBITDA	2,70x	3,48x	-0,8 p.p.
Dívida líquida ajustada	442.109	362.793	21,9%
EBITDA LTM	414.492	296.649	39,7%
Dívida líquida ajustada/EBITDA LTM	1,07x	1,22x	-0,2 p.p.

Dívida Líquida ajustada/ EBITDA LTM



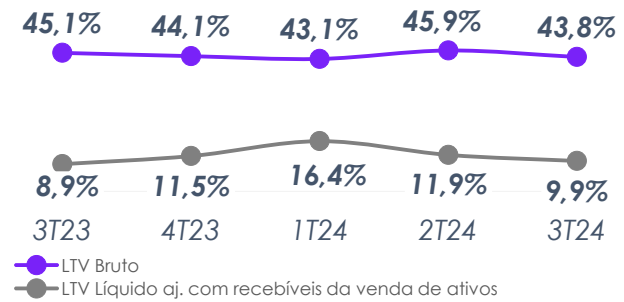
Considerando a dívida líquida ajustada pela venda dos recebíveis, **a alavancagem da LOG saiu de 1,49x no trimestre anterior, para 1,07x** ao final do 3T24, resultado da gestão eficaz de capital e a estratégica monetização de ativos, que contribuirão para um fortalecimento do balanço e uma melhoria no perfil de crédito da LOG.

Em outubro a Companhia realizou a uma nova **Emissão de CRIs, totalizando R\$ 300 milhões, com a taxa de CDI+0,37% e prazo médio de 5,2 anos**. Neste mesmo período, a Companhia realizou o **pré-pagamento de dívidas mais onerosas**, com taxa média de CDI+1,9%, que teriam vencimento até 2028.

Dívida Líquida Ajustada

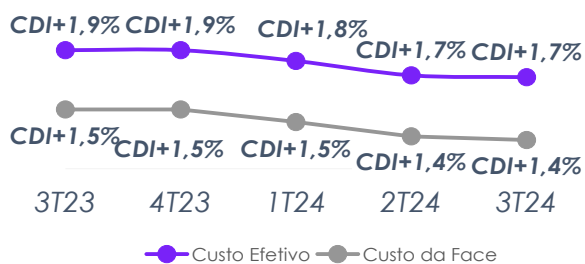


Loan To Value

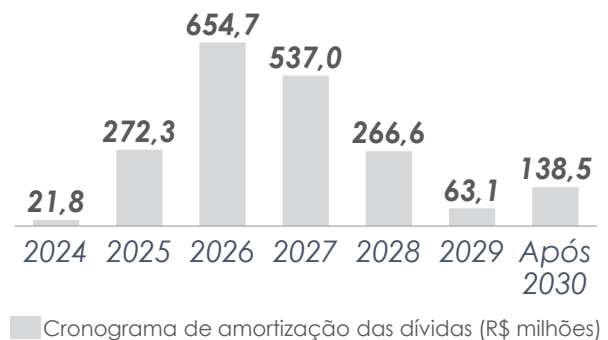


A **dívida líquida ajustada** pelos recebíveis das vendas de ativos, foi de **R\$ 442,1 milhões** no 3T24 e apresentou melhora de **16,8%** em relação ao trimestre anterior que encerrou em R\$ 531,2 milhões no 2T24.

Custo da Dívida



Cronograma de Amortização das Dívidas



O **custo efetivo** das dívidas da Companhia foi de **CDI+1,7%**, mantendo estabilidade em relação ao trimestre anterior, que **reflete o ótimo risco de crédito da Companhia perante as principais agências de rating e instituições financeiras do país.**

Considerando a emissão do CRI e pagamento das dívidas mais onerosas, ambos em outubro, a **taxa efetiva está em CDI+1,5%.** Esse movimento **reduzirá o montante das amortizações dos próximos anos e alongará o perfil da dívida.**

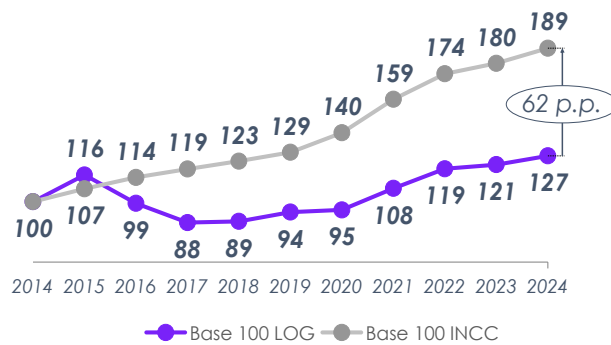
● INVESTIMENTOS

● Menor custo nacional de construção

O Capex no 3T24 foi de R\$ 220,4 milhões, com crescimento de 88,4% em relação ao 3T23. A Companhia espera que o Capex total a partir do ano de 2024 fique **entre R\$ 800,0 a R\$ 900,0 milhões**.

O gráfico abaixo ilustra a evolução do custo de construção da LOG nos últimos 10 anos, **muito inferior ao INCC**.

Evolução do Custo de Construção



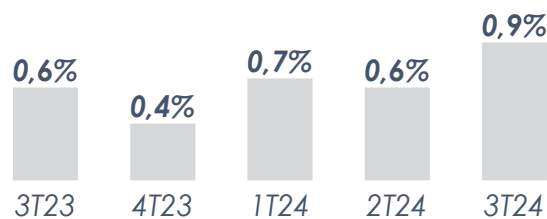
● CONTAS A RECEBER

● Baixo nível de inadimplência líquida acumulada de apenas 0,92%

Contas a Receber

em R\$ milhares	3T24	3T23	Var. %
Locação de galpões	56.477	42.286	33,6%
Venda de ativos	676.599	670.580	0,9%
Administração de condomínios	1.408	1.032	36,4%
Outros	11.665	15.926	-26,8%
Contas a Receber	746.149	729.824	2,2%

Inadimplência Líquida Acumulada



● VALOR DOS ATIVOS

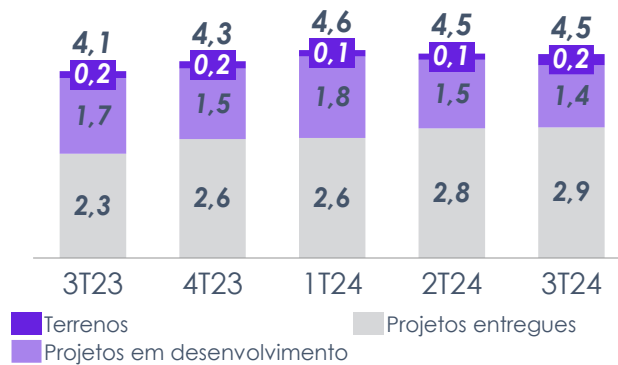
● Propriedades Para Investimento (PPI)

PPI por Categoria

em R\$ milhares	3T24	3T23	Var. %
Terrenos	246.757	154.642	59,6%
Projetos em desenvolvimento	1.359.087	1.655.370	-17,9%
Projetos entregues	2.858.095	2.281.107	25,3%
Custo	1.868.811	1.404.826	33,0%
Valor justo	989.284	876.281	12,9%
Propriedades para Investimento	4.463.939	4.091.119	9,1%

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

PPI por Categoria
(em R\$ milhões)



NAV

em R\$ milhares	3T24
PPI	4.463.939
Investidas	71.234
Ativos mantidos para venda	-
Valor de mercado ativos	4.535.173
Dívida líquida	(1.118.708)
Permutas + terrenos a pagar	(256.940)
Contas a receber (venda de ativos)	676.599
Caixa das Controladas %Log	9
NAV	3.836.133
Qtde. Ações ex-tesouraria (milhares) ¹	87.801
NAV / Ação	43,69
Valor Ação	22,60
Desconto Ação para NAV	47%

¹ Considerando informações contábeis de 30/09/2024, e recompras e cancelamento de ações até 31/10/2024 e excluindo Parque Industrial Betim.

O NAV por ação da Companhia possui **desconto de 47%**¹ em relação ao valor negociado da LOGG3, **signalizando um forte potencial de elevação do preço** da ação nos próximos períodos.

ESTRUTURA ACIONÁRIA

Desde julho de 2024, a Companhia anunciou cancelamentos de ações em tesouraria que somados atingiram **14.300.000 ações**, e **passou a ter seu capital social representado por 87.859.154 ações ordinárias**, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

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.**

● ANEXO: DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

● Demonstração de Resultado

em R\$ milhares	3T24	3T23	Var. %
Receita líquida	56.584	48.112	17,6%
Custo de prestação de serviços	(1.253)	(939)	33,4%
Lucro bruto	55.331	47.173	17,3%
Despesas operacionais	78.603	24.873	216,0%
Despesas comerciais	(2.561)	(1.650)	55,2%
Despesas gerais e administrativas	(11.064)	(10.845)	2,0%
Outras despesas operacionais	(21.168)	(72.422)	-70,8%
Desenvolvimento de ativos	113.396	109.790	3,3%
Equivalência patrimonial	630	3.904	-83,9%
Lucro op. antes do resultado financeiro	134.564	75.950	77,2%
Resultado financeiro	(25.468)	(32.444)	-21,5%
Encargos financeiros	(48.297)	(65.432)	-26,2%
Receitas financeiras	22.829	32.988	-30,8%
Lucro antes do IR e CSLL	109.096	43.506	150,8%
Imposto de renda e contribuição social	(11.985)	5.088	-335,6%
Correntes	(7.724)	(10.260)	-24,7%
Diferidos	(4.261)	15.348	-127,8%
Lucro Líquido	97.111	48.594	99,8%
Lucro acionistas controladores	96.984	48.533	99,8%
Lucro acionistas não controladores	127	61	108,2%

Balanço Patrimonial

em R\$ milhares

Ativo	3T24	3T23	Var. %	Passivo	3T24	3T23	Var. %
Ativo Circulante				Passivo Circulante			
Caixa e equivalente de caixa	404.091	436.982	-7,5%	Fornecedores	56.464	28.495	98,2%
Títulos e valores mobiliários	200.419	143.928	39,2%	Empréstimos e debêntures	292.358	203.116	43,9%
Estoque	168.351	-	0,0%	Instrumentos financeiros derivativos	-	-	0,0%
Contas a receber	410.887	372.513	10,3%	Salários, encargos sociais e benefícios	17.759	15.512	14,5%
Impostos a recuperar	37.836	37.841	0,0%	Impostos e contribuições a recolher	39.027	31.013	25,8%
Instrumentos financeiros derivativos	-	10.838	-100,0%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	65.302	7.333	790,5%
Outros ativos circulantes	7.823	5.063	54,5%	Permutas	77.443	80.509	-3,8%
Total ativo circulante	1.229.407	1.007.165	22,1%	Adiantamento de clientes	251.354	422	59462,6%
				Dividendos a pagar	-	-	0,0%
Ativo não circulante mantido para venda	-	-	0,0%	Outros	45.641	33.451	36,4%
				Total passivo circulante	845.348	399.851	111,4%
Ativo Não Circulante				Passivo Não Circulante			
Títulos e valores mobiliários	230.830	231.398	-0,2%	Arrendamento	174.348	108.177	61,2%
Instrumentos financeiros derivativos	67.963	51.018	33,2%	Empréstimos e debêntures	1.661.690	1.642.565	1,2%
Contas a receber	335.262	357.311	-6,2%	Instrumentos financeiros derivativos	-	-	0,0%
Créditos com empresas ligadas	-	-	0,0%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	12.975	5.667	129,0%
Despesas antecipadas	12.792	8.950	42,9%	Permutas	101.220	61.765	63,9%
Impostos a recuperar	34.712	40.229	-13,7%	Impostos diferidos	142.246	139.918	1,7%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	111.902	86.609	29,2%	Provisão para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	1.021	2.909	-64,9%
Outros	18.377	18.095	1,6%	Outros	14.232	18.371	-22,5%
Investimento em controladas em conjunto	155.299	155.570	-0,2%	Total passivo não circulante	2.107.732	1.979.372	6,5%
Propriedades para investimento	4.463.939	4.091.119	9,1%	Patrimônio líquido			
Imobilizado	15.654	16.893	-7,3%	Patrimônio líquido acionistas da Controladora	3.715.336	3.691.424	0,6%
Intangível	11.304	8.163	38,5%	Participações dos acionistas não controladores	19.025	1.873	915,8%
Total ativo não circulante	5.458.034	5.065.355	7,8%	Total Patrimônio líquido	3.734.361	3.693.297	1,1%
TOTAL DO ATIVO	6.687.441	6.072.520	10,1%	TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	6.687.441	6.072.520	10,1%

Demonstração de Fluxo de Caixa

<i>em R\$ milhares</i>	3T24	3T23	Var. %
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro Líquido do período	97.111	48.594	99,8%
Reconciliação do lucro liq. com caixa líquido atividades op.	(57.609)	(733)	7759,3%
Redução (aumento) nos ativos operacionais	(2.737)	10.303	-126,6%
Aumento (redução) nos passivos operacionais	(10.293)	(30.961)	-66,8%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(7.630)	(8.454)	-9,7%
Caixa líquido gerado/utilizado pelas atividades operacionais	18.842	18.749	0,5%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aumento / aquisição de investimentos	(246)	(18)	1266,7%
Redução em títulos e valores mobiliários	351.801	257.637	36,5%
Aumento em títulos e valores mobiliários	(100.028)	(206.958)	-51,7%
Dividendos recebidos de investidas	-	1.500	-100,0%
Recebimento por venda de controladas/ terrenos	457.669	300.821	52,1%
Aquisição de propriedades para investimento	(218.270)	(115.171)	89,5%
Outros	(1.835)	(1.744)	5,2%
Caixa líquido gerado/utilizado nas atividades de investimento	489.091	236.067	107,2%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Cap. de empréstimos, financiamentos e debentures, líquido	14.628	-	0,0%
Amortização de empréstimos, financiamentos e debentures	(89.281)	(151.150)	-40,9%
Pagamento de juros	(82.976)	(102.974)	-19,4%
Pagamento de arrendamento	(314)	(170)	84,7%
Pagamento de dividendos	-	-	0,0%
(Pagamento) recebimento de derivativo	(15.660)	(25.787)	-39,3%
Alienação (aquisição) de ações em tesouraria	(154.638)	(2.052)	7436,0%
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	-	-	0,0%
Distribuições/aportes de acionistas não controladores	4.218	32	13081,3%
Caixa líquido gerado/utilizado nas atividades de financiamento	(324.023)	(282.101)	14,9%
Aumento/Redução de caixa e equivalentes de caixa	183.910	(27.285)	-774,0%
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do período	220.181	464.266	-52,6%
No fim do período	404.091	436.981	-7,5%

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

André Vitória

Diretor Executivo de Finanças e
Relações com Investidores

Natália Vasconcelos

Gerente de
Relações com Investidores

Henrique Schuffner

Diretor de Finanças e
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