



Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

com Relatório dos Auditores Independentes

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2025.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
---	---

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas

Balancos patrimoniais.....	7
Demonstrações do resultado	9
Demonstrações do resultado abrangente	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	11
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Administradores e acionistas da
Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da **Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A. (“Companhia”)**, identificadas como “controladora” e “consolidado” respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais 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 naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A. em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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 a Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Como comentado nas Notas Explicativas nº 1.1, nº 11, nº 12 e nº 13: a) o estoque de imóvel a comercializar mantido na controlada Logbras Hortolândia Empreendimentos Imobiliários S.A. aguarda definição sobre o seu desenvolvimento e/ou sua venda; b) a Lobgras Cabreúva Empreendimentos Imobiliários S.A alienou seu imóvel no decorrer do exercício de 2022.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional— Continuação

c) a controlada Logbras Embu contratou Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”) para captação de recursos utilizados na construção de empreendimento logístico. Atualmente, sua única fonte de receita operacional advém do contrato de arrendamento desse imóvel, firmado com um único cliente, implicando na sua alta dependência para manutenção e continuidade das atividades operacionais. Evidenciamos o desequilíbrio financeiro entre os recursos gerados pelo arrendamento contratado e amortização da CCI, corroendo a capacidade de pagamento no curto prazo, e contingencialmente comprometendo sua capacidade financeira a longo prazo, podendo a controlada depender de novos aportes para liquidar suas obrigações futuras; d) a controlada Logbras Itatiba Empreendimentos Imobiliários S.A. é ré em ação judicial de obrigação de fazer, cumulada com pedido liminar e pedido alternativo de conversão em indenização por perdas e danos que, conforme avaliação de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda passou a ser considerada provável em 2025, culminando na constituição de provisão para perda no montante de R\$ 176.169, o que resultou em passivo a descoberto, com seus passivos superando os ativos realizáveis, ensejando a dependência de aportes de seus acionistas para a eventual liquidação de suas obrigações.

Essas situações indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa sobre sua continuidade operacional. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia e suas controladas continuarem operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas 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, individuais e consolidadas.

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 detectam 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, individuais e consolidadas.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos 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;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria a fim de 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 Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, 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 e suas controladas. 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 e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, 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;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente, referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

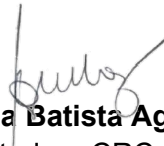
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2026.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-031.269/O-1



Alexandre De Labetta Filho
Contador CRC 1SP-182.396/O-2



Kátia Batista Aguera Grillo da Silva
Contadora CRC 1SP-268.110/O-0

Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A.

Balanços patrimoniais Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

ATIVO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	17.734	17.171	18.106	19.203
Títulos e valores mobiliários	5	-	-	293	485
Contas a receber	6	-	-	3.882	5.888
Contas a receber - partes relacionadas	9.1	1.261	534	631	534
Contratos de mútuo	9.2	1.760	757	-	-
Impostos a recuperar	-	195	-	250	122
Outros ativos	-	5	7	23	764
Total do ativo circulante		20.955	18.469	23.185	26.996
Ativo não circulante					
Contas a receber	6	-	-	-	2.095
Dividendos a receber	10.3	1.100	1.342	-	-
Estoque de Imóveis a comercializar	7	-	-	152.969	152.969
Propriedades para investimento	8	-	-	151.400	149.400
Investimentos	10.1	102.851	137.711	1.116	1.025
Total do ativo não circulante		103.951	139.053	305.485	305.489
Total do ativo		124.906	157.522	328.670	332.485

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A.

Balancos patrimoniais Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Notas	Controladora		Consolidado		
	2025	2024	2025	2024	
Passivo circulante					
Cédula de crédito imobiliário	11	-	-	9.322	8.659
Fornecedores	-	5	2	53	7
Partes relacionadas a pagar	9.1	-	1.750	-	-
Dividendos a pagar	14.4	-	593	-	593
Obrigações tributárias	-	28	38	204	263
Total do passivo circulante		33	2.383	9.579	9.522
Passivo não circulante					
Cédula de crédito imobiliário	11	-	-	41.786	46.599
Obrigações com compra de terreno	12	-	-	58.900	58.900
Dividendos a pagar	14.4	-	-	471	792
Tributos diferidos	15.2	-	-	17.560	17.307
Provisão para perda com investimentos	10.1	85.363	-	-	-
Provisão para contingências	13.1	-	-	117.269	-
Total do passivo não circulante		85.363	-	235.986	123.598
Patrimônio líquido					
Capital social	14.1	149.437	149.437	149.437	149.437
Reserva de capital	14.2	3.548	3.548	3.548	3.548
Reserva de lucros	-	375	2.154	375	2.154
Prejuízos acumulados	-	(113.850)	-	(113.850)	-
Patrimônio atribuível aos acionistas controladores		39.510	155.139	39.510	155.139
Participação de não controladores	-	-	-	43.595	44.226
Total do patrimônio líquido		39.510	155.139	83.105	199.365
Total do passivo e patrimônio líquido		124.906	157.522	328.670	332.485

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A.

Demonstrações do resultado Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto o resultado por ação)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Receita operacional líquida	16	-	-	10.294	9.777
Receitas / (despesas) operacionais					
Despesas administrativas	17	(250)	(458)	(2.631)	(3.179)
Provisão para perda de estoque	7	-	-	-	(909)
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	8	-	-	745	3.690
Resultado com equivalência patrimonial	10.1	(115.472)	1.559	91	11
Provisão para contingências	13.1	-	-	(117.269)	-
Lucro líquido / (prejuízo) antes dos resultados financeiros e impostos		(115.722)	1.101	(108.770)	9.390
Receitas / (despesas) financeiras					
Despesas financeiras	18	(1)	-	(6.564)	(6.653)
Receitas financeiras	18	2.348	1.658	3.900	3.403
Resultado financeiro		2.347	1.658	(2.664)	(3.250)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		(113.375)	2.759	(111.434)	6.140
Imposto de renda e contribuição social	15.1	(475)	(262)	(984)	(740)
Imposto de renda diferido e contribuição social diferida	15.2	-	-	(253)	(1.255)
		(475)	(262)	(1.237)	(1.995)
Lucro líquido / (prejuízo) do exercício		(113.850)	2.497	(112.671)	4.145
Atribuível a					
Controladores	-	(113.850)	2.497	(113.850)	2.497
Não controladores	-	-	-	1.179	1.648
Lucro líquido / (prejuízo) por ação - (R\$)		(0,76)	0,02	(0,75)	0,03

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A.

Demonstrações do resultado abrangente Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Lucro líquido / (prejuízo) do exercício	(113.850)	2.497	(112.671)	4.145
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	(113.850)	2.497	(112.671)	4.145
Atribuível a				
Controladores	(113.850)	2.497	(113.850)	2.497
Não controladores	-	-	1.179	1.648

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

Notas	Capital social	Reserva de capital	Reserva de lucros			Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio atribuível aos acionistas controladores	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido
			Reserva legal	Reserva de lucros	Total das Reservas de lucros				
Saldos em 31 de dezembro de 2023	149.437	3.548	250	3.557	3.807	-	156.792	44.695	201.487
Redução de capital	-	-	-	-	-	-	-	(1.888)	(1.888)
Distribuição de dividendos	-	-	-	(3.557)	(3.557)	-	(3.557)	-	(3.557)
Cancelamento de dividendos mínimos obrigatórios	10.3	-	-	-	-	-	-	223	223
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	2.497	2.497	1.648	4.145
Constituição da reserva legal	14.4	-	125	-	125	(125)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	14.4	-	-	-	-	(593)	(593)	(452)	(1.045)
Constituição de reserva de lucros	14.4	-	-	1.779	1.779	(1.779)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	149.437	3.548	375	1.779	2.154	-	155.139	44.226	199.365
Redução de capital	-	-	-	-	-	-	-	(1.800)	(1.800)
Distribuição de dividendos	14.4	-	-	(1.779)	(1.779)	-	(1.779)	-	(1.779)
Lucro líquido / (prejuízo) do exercício	-	-	-	-	-	(113.850)	(113.850)	1.179	(112.671)
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	-	-	(348)	(348)
Cancelamento de dividendos mínimos obrigatórios	10.3	-	-	-	-	-	-	338	338
Saldos em 31 de dezembro de 2025	149.437	3.548	375	-	375	(113.850)	39.510	43.595	83.105

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido / (prejuízo) do exercício	(113.850)	2.497	(112.671)	4.145
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício ao caixa líquido aplicado nas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	115.472	(1.559)	(91)	(11)
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimentos	-	-	(745)	(3.690)
Provisão para perda de estoque	-	-	-	909
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	253	1.255
Juros sobre cédula de crédito imobiliário e empréstimos	-	-	6.180	6.467
Provisão para demandas judiciais	-	-	117.269	-
(Aumento)/ redução de ativos				
Contas a receber	-	-	4.101	4.118
Impostos a recuperar	(195)	31	(128)	272
Outros ativos	2	(4)	741	(755)
Aumento/ (redução) de passivos				
Fornecedores	3	1	46	(4)
Obrigações tributárias	(10)	21	(59)	7
Caixa líquido originado das atividades operacionais	1.422	987	14.896	12.713
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aumento em propriedades para investimentos	-	-	(1.255)	(290)
Títulos e valores mobiliários	-	-	192	161
Recebimento de dividendos	793	-	-	-
Redução capital em investida	4.200	3.850	-	-
Caixa líquido originado das / (aplicado nas) atividades de investimento	4.993	3.850	(1.063)	(129)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
Contas a receber de partes relacionadas	(727)	(174)	(97)	(174)
Contas a pagar de partes relacionadas	(1.750)	1.750	-	-
Contrato de mútuo	(1.003)	(757)	-	-
Distribuição de dividendos	(2.372)	(4.743)	(2.703)	(4.520)
Redução de capital social - não controladores	-	-	(1.800)	(1.888)
Pagamentos de principal de cédula de crédito imobiliário	-	-	(7.093)	(6.356)
Pagamento de juros sobre cédula de crédito imobiliário	-	-	(3.237)	(3.490)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(5.852)	(3.924)	(14.930)	(16.428)
Aumento líquido / (redução) de caixa e equivalentes de caixa	563	913	(1.097)	(3.844)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	17.171	16.258	19.203	23.047
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	17.734	17.171	18.106	19.203
Aumento líquido / (redução) de caixa e equivalentes de caixa	563	913	(1.097)	(3.844)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

A **Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A. (“Companhia”)**, é uma sociedade por ações domiciliada no Brasil. A Companhia tem como atividade principal a participação em outras empresas, para a realização de empreendimentos imobiliários relacionados a empreendimentos logísticos, tais como galpões, parques e armazéns. A sede social da Companhia está localizada em São Paulo – SP.

A Companhia atualmente desenvolve suas operações por meio das controladas listadas a seguir, cuja participação percentual está assim resumida:

Controladas	% de participação 2025 e 2024
Logbras Cabreúva Empreendimentos Imobiliários S.A.	70%
Logbras Embu Empreendimentos Imobiliários S.A.	70%
Logbras Itatiba Empreendimentos Imobiliários S.A.	100%
Logbras Hortolândia Empreendimentos Imobiliários S.A.	70%
Saint Michel 37 Empreendimentos Imobiliários S.A.	36,12%

1.1. Empreendimentos do Grupo

Todas as controladas da Companhia são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas, exceto a Saint Michel cujo controle é conjunto, e têm como atividade predominante o desenvolvimento, a comercialização e a exploração de empreendimentos imobiliários próprios, podendo participar de outras sociedades como acionistas ou quotistas, e são as seguintes:

Logbras Cabreúva

Em 2022 a Logbras Cabreúva alienou o imóvel comercial situado na Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, km 84, com área total de 101.954,10 m² (Matrícula nº 65 do Registro de Imóveis de Cabreúva), – Município de Cabreúva – SP, não possuindo portanto imóveis.

A Logbras Cabreúva ainda possui valores a receber decorrentes do acordo descrito na Nota Explicativa nº 6. Assim, a dissolução da Logbras Cabreúva irá depender da conclusão de tais recebimentos.

Logbras Embu

A Logbras Embu é proprietária de imóvel comercial situado na Avenida Rotary, 1.720, com área total de 340.801,16 m² (Matrícula nº 724, 5.182 e 5.185 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu), município de Embu das Artes - SP. Em 23 de janeiro de 2013, a Companhia assinou um contrato atípico de locação de imóvel comercial e outras avenças na modalidade “*Built-to-suit*”, através do qual a Logbras Embu compromete-se a construir no imóvel um centro de distribuição adaptado à exata necessidade de ocupação do cliente, conforme suas especificações. O imóvel foi locado pelo prazo de 15 anos (180 meses), com possibilidade de prorrogação. O prazo locatício deu-se início em agosto de 2016.

Em 23 de maio de 2022, a Logbras Embu assinou o quinto aditamento do contrato atípico de locação de imóvel comercial e outras avenças, com a expansão em área adicional correspondente 3.200m², com aluguel adicional no valor de R\$64 mensal no mesmo período do referido contrato. A expansão foi entregue em novembro de 2022.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Empreendimentos do Grupo--Continuação

Logbras Hortolândia

A Logbras Hortolândia é proprietária de imóvel comercial situado na Avenida das Melissas, s/n, com área total de 403.344,93 m² (Matrículas nº 1.391, 4.131, 18.460, 24.158, 120.517, 132.818, 149.432 a 149.443, 168.652, 87.862 e 174.642 emitidas pelo Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré-SP), município de Hortolândia - SP. Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia não possuía nenhum contrato de arrendamento vigente. Os imóveis foram colocados à venda e registrados como estoque. O período de ausência de receita será custeado pelos recursos existentes em caixa e apoio financeiro de partes relacionadas.

Logbras Itatiba

A Logbras Itatiba é proprietária de imóvel comercial situado na Rodovia Dom Pedro I, s/n, com área total de 883.072,46 m² (Matrículas nº 55.656, 55.657 e 55.658 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Itatiba-SP), Município de Itatiba - SP. Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia não possuía nenhum contrato de arrendamento vigente. Os imóveis foram colocados a venda e registrados como estoque. O período de ausência de receita será custeado pelos recursos existentes em caixa e apoio financeiro de partes relacionadas.

Saint Michel

A Saint Michel 37 tem como objeto social a atividade predominante de desenvolvimento, comercialização e a exploração de empreendimentos imobiliários próprios, podendo participar de outras sociedades como acionista ou quotista. O contrato de construção sob medida para locação ("*Built-to-suit*") foi celebrado durante o exercício de 2013 e foi posteriormente alienado a terceiros em 2017, pelo valor de R\$198.000, registrado uma perda no resultado do exercício daquele ano no montante de R\$88.816. Em função da falta de perspectiva de novos investimentos, a Administração vem implementando ações para o encerramento das atividades e dissolução da Companhia.

1.2. Continuidade operacional

As demonstrações financeiras foram elaboradas no pressuposto da continuidade normal dos negócios.

Conforme descrito nas Notas Explicativas nº 1.1, a Companhia possui controladas que apresentam incertezas relevantes relacionadas (i) à definição estratégica quanto ao desenvolvimento de novos contratos na modalidade *Built-to-Suit* ou eventual alienação de determinados ativos imobiliários, (ii) à dependência de geração de caixa proveniente de contrato de arrendamento firmado com único cliente e correspondente estrutura de endividamento, e (iii) à contingência judicial envolvendo a controlada Logbras Itatiba Empreendimentos Imobiliários S.A., cuja provisão integral foi reconhecida no exercício e que resultou em passivo a descoberto nessa controlada.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

1. Contexto operacional--Continuação

1.2. Continuidade operacional--Continuação

No âmbito da referida contingência judicial, conforme detalhado na Nota nº 12, ainda são cabíveis recursos às instâncias superiores, os quais serão interpostos pela Companhia, não sendo esperado, com base na avaliação de seus assessores jurídicos, desfecho definitivo no curto ou médio prazo.

Diante desse contexto, tais circunstâncias indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas.

A Administração vem adotando e avaliando medidas com o objetivo de mitigar os efeitos das referidas incertezas, incluindo:

Em relação à geração de caixa e estrutura operacional das controladas:

- Avaliação estratégica para alienação total ou parcial dos ativos imobiliários, caso as condições de mercado sejam consideradas favoráveis;
- Captação de recursos por meio de mútuos, caso necessário para suportar obrigações de curto e médio prazo;
- Gestão ativa de custos e despesas administrativas, com racionalização de gastos nas controladas que não possuem receitas recorrentes.

Em relação à contingência judicial:

- Acompanhamento processual contínuo com assessores jurídicos especializados;
- Interposição de todos os recursos cabíveis nas instâncias superiores;
- Avaliação de alternativas de composição, caso economicamente vantajosa;
- Planejamento financeiro preventivo para eventual necessidade futura de desembolso, incluindo:
 - celebração de mútuos intercompany;
 - captação de financiamento específico, se necessário.

A Administração entende que a combinação dessas medidas é suficiente para permitir a continuidade operacional da Companhia no curso normal dos negócios. Entretanto, a efetiva concretização dessas ações depende de fatores externos, incluindo condições de mercado e sucesso nas negociações em andamento.

As demonstrações financeiras não contemplam quaisquer ajustes que poderiam advir da eventual impossibilidade de continuidade operacional.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

2.1. Declaração de conformidade das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto quando informado de outra forma, conforme descrito no resumo das políticas contábeis materiais.

As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade de a Companhia e suas controladas darem continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Todos os valores apresentados nessas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

A moeda funcional da Companhia e suas controladas é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

A Administração da Companhia autorizou a conclusão da elaboração das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, em 13 de fevereiro de 2026.

3. Políticas contábeis materiais

a) Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, que incluem as demonstrações financeiras das controladas indicadas na Nota Explicativa nº 1.1, são elaboradas em conformidade com as práticas de consolidação e dispositivos legais aplicáveis.

O controle sobre essas entidades é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar suas políticas financeiras e operacionais e tem a capacidade de auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades.

As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas e o exercício social dessas empresas coincide com o da Companhia.

Na consolidação são eliminados os investimentos nas empresas controladas, assim como os saldos a receber e a pagar e as receitas, as despesas e os lucros não realizados, decorrentes de transações entre as empresas, destacando-se a parcela de participação de não controladores.

A empresa Saint Michel é controlada em conjunto e não é consolidada.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

b) Uso de estimativas

As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, são elaboradas com base em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, são baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Itens significativos sujeitos a estas estimativas e premissas incluem a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, assim como da análise da recuperabilidade dos Imóveis a comercializar e dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para demandas judiciais.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são apresentadas a seguir:

- **Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros**

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de vendas é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo.

- **Tributos**

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos nossos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas controladas, seus desempenhos podem ser adversamente afetado, independente do respectivo resultado final.

A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que estas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que estas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

Julgamento significativo da Administração é requerido para determinar o valor do imposto diferido ativo que pode ser reconhecido, com base no prazo provável e nível de lucros tributáveis futuros, juntamente com estratégias de planejamento fiscal futuras.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

b) Uso de estimativas--Continuação

- **Valor das propriedades para investimento**

Os valores justos são baseados nos valores de mercado, modelo proprietário de avaliação de fluxo de caixa a valor presente de cada propriedade e no valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Anualmente, a Companhia e suas controladas possuem um processo de monitoramento de eventos que indicam que as estimativas de valor justo devem ser revistas, tais como: inauguração de novos projetos, aquisição de participação adicional ou alienação de parte de participação, variações significativas nas performances em comparação aos orçamentos, modificações no cenário macroeconômico entre outras.

A liquidação das transações envolvendo estas estimativas poderá resultar valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia e suas controladas monitoram e revisam periódica e tempestivamente estas estimativas e suas premissas.

Se identificados tais indicativos, a Companhia e suas controladas ajustam suas estimativas refletindo as eventuais variações no resultado de cada exercício.

c) Apuração do resultado

Receita de aluguéis

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e suas controladas e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos.

A Companhia e suas controladas avaliam as transações de receita de acordo com os critérios específicos para determinar se está atuando como agente ou principal e, ao final, concluiu que está atuando como principal em todos os seus contratos de receita. A Companhia e suas controladas registram sua operação de “*Built-to-suit*” como arrendamento mercantil operacional.

As receitas de aluguéis resultantes do arrendamento mercantil operacional da propriedade para investimento são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

c) Apuração do resultado--Continuação

Receita de juros

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, a receita é registrada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período de tempo mais curto, quando aplicável, ao valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. A receita de juros é incluída na rubrica receita financeira, na demonstração do resultado.

As despesas são representadas basicamente por despesas administrativas e financeiras, as quais estão registradas pelo regime de competência.

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos. As despesas financeiras abrangem despesas com juros e correção monetária sobre o financiamento bancário as quais estão registradas pelo regime de competência.

d) Caixa e equivalentes de caixa

São classificados nesta rubrica os valores em caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras de liquidez imediata ou resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das respectivas transações e com risco insignificante de mudança de seu valor. As aplicações financeiras denominadas como equivalentes de caixa são classificadas na categoria "Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado".

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e, não, para investimento ou outros propósitos.

e) Estoque de imóvel a comercializar

O imóvel a comercializar é registrado pelos custos de construção ou aquisição, ou valor realizável, dos dois o menor. O custo é formado por gastos com materiais, mão de obra aplicada, elaboração dos projetos gerados pelo seu correspondente contas a pagar.

f) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. O valor contábil inclui o custo de reposição de parte de uma propriedade para investimento existente à época em que o custo for incorrido se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos; excluindo os custos dos serviços diários das propriedades para investimento.

Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo que reflete as condições de mercado na data do balanço. Ganhos ou perdas resultantes de variações do valor justo das

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

f) Propriedades para investimento--Continuação

propriedades para investimento são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que forem gerados.

As propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando as propriedades para investimento deixam de ser permanentemente utilizadas e não se espera nenhum benefício econômico futuro de sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa. Transferências são feitas para a conta de propriedades para investimento, ou dessa conta, apenas quando houver uma mudança no seu uso.

g) Investimentos em controladas

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial para fins de demonstrações financeiras da controladora. Com base no método da equivalência patrimonial, os investimentos nas controladas são contabilizados no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionados das mudanças após a aquisição das participações societárias nas controladas. As participações societárias nas controladas são apresentadas na demonstração do resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o resultado atribuível aos acionistas das controladas.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial para fins de demonstrações financeiras da controladora, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre os investimentos em suas controladas. As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia.

h) Custos de empréstimos

Custos de empréstimos diretamente relacionados à aquisição, construção ou produção de um ativo que necessariamente requer um tempo significativo para ser concluído para fins de uso ou venda são capitalizados como parte do custo do correspondente ativo. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no período em que são incorridos. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos por uma entidade relativos ao empréstimo.

i) Empréstimos e Financiamentos

Após reconhecimento inicial os empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos.

Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

j) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiro

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido de seus ativos, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

k) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e suas controladas e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia e suas controladas possuem uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

l) Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia e suas controladas esperam que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo.

A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

m) Provisões para demandas judiciais

Provisão para demandas judiciais são contabilizadas quando as perdas forem avaliadas como prováveis pelos assessores legais da Companhia e suas controladas e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis não são provisionados, contudo, são divulgados, já aqueles avaliados como de perdas remotas não são provisionados, tampouco, divulgados.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

n) Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros não derivativos incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, aluguéis a receber e outros ativos, assim como cédula de crédito imobiliário, fornecedores e contas a pagar e contratos de mútuo com partes relacionadas.

Instrumentos financeiros não-derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo por meio de resultado, de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis.

Atualmente, exceto pelo caixa e equivalente de caixa que são avaliados pelo valor justo por meio do resultado, os demais ativos financeiros que a Companhia e suas controladas possuem instrumentos financeiros são classificados como mensurado a custo amortizado. Os passivos financeiros que incluem financiamentos são classificados como passivos financeiros e mensurados a custo amortizado.

Ativos financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: a custo amortizado ou a valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia e suas controladas mudem o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros.

i. Ativos financeiros a custo amortizado

Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por *impairment*. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e *impairment* são reconhecidos diretamente no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

ii. Ativos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado

Estes ativos são subsequentemente mensurados ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido diretamente no resultado.

Ativos financeiros não derivativos

i. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação e seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial.

Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado uma vez que a Companhia gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e vendas baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

n) Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros não derivativos--Continuação

i. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado--Continuação

investimentos da Companhia e suas controladas. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e mudanças no valor justo destes ativos são reconhecidas no resultado do exercício.

ii. Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis.

Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

Passivos financeiros não derivativos

i. Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

A Companhia e suas controladas reconhecem títulos de dívida emitidos inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia e suas controladas se tornem uma parte das disposições contratuais do instrumento. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, estes passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

o) Provisão para imposto de renda e contribuição social

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos correntes e diferidos:

Impostos correntes

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

O imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

o) Provisão para imposto de renda e contribuição social--Continuação

consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

Conforme facultado pela legislação tributária, as controladas que optarem pelo regime de lucro presumido, as bases de cálculo do imposto de renda e contribuição social são calculadas à razão de 8% para vendas e 32% para serviços, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Impostos diferidos

Quando aplicável, o imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações contábeis. O saldo dos impostos diferidos referem-se a ajuste a valor justo das propriedades para investimento.

p) Impostos sobre as receitas

A receita de aluguel da propriedade para investimento está sujeita aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

Impostos e contribuições	Sigla	Alíquotas
Programa de integração social	PIS	1,65%
Contribuição social para financiamento da seguridade social	COFINS	7,6%

Estes encargos são apresentados como deduções da receita de aluguel, conforme demonstrado na Nota explicativa nº 16.

Reforma Tributária sobre o Consumo – IBS e CBS

Em decorrência da Reforma Tributária sobre o consumo, instituída pela Emenda Constitucional nº 132/2023, foram estabelecidas alterações relevantes na tributação incidente sobre o consumo, com início de vigência a partir de 2026, incluindo a substituição gradual de tributos atualmente existentes por novos tributos, notadamente o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS).

A legislação prevê a aplicação de alíquotas-teste a partir de 2026, correspondentes, em linhas gerais, a 0,1% para o IBS e 0,9% para a CBS, as quais serão gradualmente elevadas ao longo dos exercícios subsequentes, conforme o cronograma de transição definido na legislação e em regulamentações complementares, até a plena implementação do novo sistema tributário.

Tais alterações poderão impactar, de forma relevante, a carga tributária, os fluxos de caixa, os preços, os processos operacionais e os sistemas de informação da Companhia e de suas controladas, a depender da

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

p) Impostos sobre as receitas--Continuação

Reforma Tributária sobre o Consumo – IBS e CBS--Continuação

regulamentação aplicável e de seu modelo de negócios. Nesse contexto, a Companhia e suas controladas vem avaliando os potenciais impactos financeiros, comerciais e operacionais relacionados a essas alterações, bem como conduzindo estudos e adotando ações preparatórias com o objetivo de considerar tais efeitos e mitigar eventuais impactos adversos decorrentes da implementação do novo sistema tributário.

q) Resultado por ação

O resultado por ação foi calculado de acordo com o artigo 187 – inciso VII da Lei nº 6.404/76, o qual exige que seja apresentado nas demonstrações do resultado, o lucro ou prejuízo líquido do exercício e o seu montante por ação do capital social (resultado dividido pela quantidade de ações em circulação na data-base das demonstrações financeiras individuais e consolidadas).

r) Demonstrações do fluxo de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

s) Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025 ou após

A Companhia avaliou os novos pronunciamentos a serem aplicados pela primeira vez em 2025 e não identificou impactos em suas demonstrações financeiras e, decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda que não estejam vigentes.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Caixa e bancos	25	1.751	37	1.758
Aplicações financeiras	17.709	15.420	18.069	17.445
	17.734	17.171	18.106	19.203

Caixa e equivalentes de caixa incluem depósitos bancários e aplicações financeiras. As aplicações referem-se substancialmente a Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), sendo resgatáveis em prazo inferior a 90 dias e com remuneração média de 100% do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI), com liquidez diária, sem multas, restrições ou alterações no percentual de rentabilidade por resgate antecipado.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

5. Títulos e valores mobiliários

	Consolidado	
	2025	2024
Aplicações financeiras	293	485
	293	485

Os títulos e valores mobiliários são representados pela parcela de garantia mantida pela controlada Logbras Embu para manutenção da adimplência da cédula de crédito imobiliário, em uma eventual falta pela locatária.

6. Contas a receber

	Consolidado	
	2025	2024
Aluguéis a receber (a)	1.787	1.698
Contas a receber de acordo (b)	2.095	6.285
	3.882	7.983
Circulante	3.882	5.888
Não circulante	-	2.095

- (a) Representado pelo saldo a receber do aluguel do imóvel. A Companhia contratou arrendamento de propriedade comercial para sua carteira de propriedades para investimento. Esse arrendamento, não cancelável, apresenta prazo remanescente com duração de aproximadamente de 6 anos;
- (b) Decorrente de saldo de acordo judicial realizado com o locatário devido à inadimplência do período de março de 2018 a fevereiro de 2019. Em 25 de setembro de 2020 em vistas ao encerramento do processo, foi efetuado o acordo para ressarcimento do aluguel referente ao período acima e ainda o recebimento de indenização no montante total de R\$36.266 (R\$26.811 indenização e R\$9.455 aluguel), dos quais já foram recebidos, R\$11.251 em 2020, R\$ 6.158 em 2021, R\$ 4.191 em 2022, R\$ 4.190 em 2023, R\$ 4.191 em 2024 e R\$ 4.190 em 2025, permanecendo em 31 de dezembro de 2025 o saldo de R\$2.095 a receber em 6 parcelas de R\$349. As parcelas serão corrigidos mensalmente, até a data de seu efetivo pagamento, pela variação do IPCA divulgado pelo IBGE.

A Companhia não possui parcelas em atraso dos contas a receber descritos acima, sendo assim não existe a necessidade provisão para devedores duvidosos.

O arrendamento contempla uma cláusula para possibilitar a revisão dos valores dos aluguéis, de acordo com as condições de mercado. Os aluguéis mínimos futuros a receber, não contabilizados de acordo com os arrendamentos mercantil operacional não cancelável em 31 de dezembro de 2025, são os seguintes:

	Consolidado	
	2025	2024
Dentro de um ano	11.604	11.028
Após um ano, mas menos de cinco anos	46.416	44.112
Mais de cinco anos	8.703	17.461
	66.723	72.601

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

7. Estoque de Imóveis a comercializar

	Consolidado	
	2025	2024
Terreno	146.267	146.267
Custos incorporados aos terrenos	3.017	3.017
Serviços prestados	2.098	2.098
Outros custos	4.660	4.660
(-) Provisão para perda de estoque	(3.073)	(3.073)
	152.969	152.969
Logbras Hortolândia	60.369	60.369
Logbras Itatiba	92.600	92.600
	152.969	152.969

Sua movimentação pode ser assim apresentada:

Movimentação dos estoques	Consolidado	
	2025	2024
Saldo inicial em 1º de janeiro	152.969	153.878
Provisão para perda de estoque	-	(909)
Saldo em 31 de dezembro	152.969	152.969

O valor do estoque de imóvel a comercializar é avaliado anualmente para fins de redução ao valor recuperável (*impairment*). A avaliação é efetuada através de laudos específicos preparados por especialistas do setor imobiliário – Colliers Internacional do Brasil e que levam em conta o valor de venda de mercado, deduzidos de custos de vendas. Foram utilizados os seguintes dados principais:

Logbras Hortolândia

Técnica de valorização	Dados significativos não observáveis	2025	2024
		Dados	Dados
Método comparativo direto	Área total	403.344,93 m ²	403.344,93 m ²
	Interferência (estimada)	145.605,80 m ²	145.605,80 m ²
	Área homogeneizada	257.739,13 m²	257.739,13 m²
	Valor unitário de Venda	R\$ 247,23/m ²	R\$ 245,21/m ²
Valor justo	(Em números redondos)	R\$ 63.700	R\$ 63.200

Logbras Itatiba

Técnica de valorização	Dados significativos não observáveis	2025	2024
		Dados	Dados
Método comparativo direto	Área total	883.072,46 m ²	883.072,46 m ²
	Reserva legal (matrícula)	37.530,58 m ²	37.530,58 m ²
	Servidão (matrícula)	24.762,49 m ²	24.762,49 m ²
	Área homogeneizada	820.779,39 m²	820.779,39 m²
	Valor unitário de Venda	R\$ 112,77/m ²	R\$ 112,77/m ²
Valor justo	(Em números redondos)	R\$ 92.600	R\$ 92.600

8. Propriedades para investimento

	Consolidado	
	2025	2024
Terreno	28.000	28.000
Custos do terreno	536	536
Edificações / construções	71.217	69.962
Ajuste a valor justo	51.647	50.902
	151.400	149.400

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

8. Propriedades para investimento--Continuação

Sua movimentação pode ser assim apresentada:

Movimentação das propriedades para investimento	Consolidado	
	2025	2024
Saldo inicial em 1º de janeiro	149.400	145.420
Adições	1.255	290
Ajuste valor justo	745	3.690
Saldo em 31 de dezembro	151.400	149.400

Para mensuração do valor justo das propriedades para investimentos, conforme os laudos de avaliação elaborado pelo avaliador independente – Colliers Internacional do Brasil, foram utilizados os seguintes dados principais:

Logbras Embu

Técnica de valorização	Dados significativos não observáveis	2025	2024
		Terreno de expansão	Terreno de expansão
Método comparativo direto	Área total	36.766,75 m ²	36.766,75 m ²
	Valor unitário de Venda	R\$ 800,44/m ²	R\$ 800,85/m ²
Valor justo - Terreno de expansão	(Em números redondos)	R\$ 29.400	R\$ 29.400

Técnica de valorização	Dados significativos não observáveis	2025	2024
		Galpão	Galpão
Método de fluxo de caixa descontado	Valor do aluguel mensal atualizado	R\$ 967	R\$ 919
	Área de locação	17.789,15 m ²	17.789,15 m ²
	Comissão de venda	2,00%	2,00%
	Prazo locatício	180 meses	180 meses
	Taxa de desconto	9,00%	8,75%
Valor justo - Galpão		R\$ 122.000	R\$ 120.000
Valor justo – Total		R\$ 151.400	R\$ 149.400

Conforme mencionado nas Notas Explicativas nº 3b) e 3f), as propriedades para investimento são mensuradas ao valor justo.

O valor do terreno para expansão é avaliado anualmente pelo método comparativo direto. A avaliação é efetuada através de laudos específicos preparados por especialistas do setor imobiliário - Colliers Internacional do Brasil e que levam em conta o valor de venda de mercado, deduzidos de custos de vendas.

O valor do Imóvel em locação é avaliado anualmente pelo método do fluxo de caixa descontado e o valor justo é estimado utilizando as premissas referentes aos benefícios e passivos da titularidade em relação à vida dos ativos, incluindo valor de saída ou final. Este método envolve a projeção de uma série de fluxos de caixa sobre participação em bens imóveis. Para essa série de fluxos de caixa descontado é aplicada uma taxa de desconto derivada do mercado para constituir o valor presente do fluxo de receita associado com o ativo. A taxa final é normalmente apurada separadamente e difere da taxa de desconto.

A duração do fluxo de caixa e a época específica de fluxos de entrada e saída são determinadas por eventos tais como revisões de aluguel, renovação de arrendamento e correspondente relocação, readequação ou reforma. A adequada duração é geralmente determinada pelo comportamento de mercado, característico da classe de imóveis. O fluxo de caixa do período é geralmente estimado como lucro bruto menos custos de vacância, despesas não recuperáveis, perdas no recebimento, incentivos de arrendamento, custo de manutenção, custos de

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

8. Propriedades para investimento--Continuação

agenciamento e comissão e outras despesas operacionais e administrativas. A série de lucro operacional líquido periódico juntamente com uma estimativa do valor final previsto ao final do período de projeção são então descontadas.

Aumentos (reduções) significativos no valor do aluguel estimado, taxa de vacância de longo prazo, taxa de desconto (taxa de capitalização) e crescimento de aluguel por ano isoladamente resultariam em um valor justo significativamente mais alto (mais baixo) das propriedades.

Geralmente, uma mudança na premissa feita para o valor de aluguel estimado traz consigo:

- Uma mudança semelhante no crescimento do aluguel por ano e na taxa de desconto (e taxa final); e
- Uma mudança oposta na taxa de vacância de longo prazo.

9. Partes relacionadas

São efetuadas transações entre as empresas do Grupo Logbras de acordo com características próprias acordadas entre as partes as quais podem ser diferentes das condições usuais de mercado.

9.1. Contas a receber / a pagar com partes relacionadas

Ativo	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Saint Michel 37 Empreend. Imobiliários S.A..	631	534	631	534
Logbras Cabreúva Empreend. Imobiliários S.A.	630	-	-	-
	1.261	534	631	534

Passivo	Controladora
	2024
Logbras Cabreuva Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.750
	1.750

9.2. Contratos de mútuo

Referem-se as operações de empréstimos na forma de mútuos em conta corrente, com vencimento em até dois anos, acrescido de juros de 102% do CDI.

Ativo	Controladora	
	2025	2024
Logbras Itatiba Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.760	757
	1.760	757

9.3. Remuneração da diretoria

O estatuto social da Companhia prevê remuneração para a sua Diretoria os quais são rateados entre as empresas do Grupo Logbras.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

10. Investimentos

10.1. Composição e movimentação

Investimentos	% - Participação	Investimento		Resultado com equivalência patrimonial	
		2025	2024	2025	2024
Logbras Embu Empr. Imob. S.A.	70%	54.167	51.690	2.213	3.326
Logbras Hortolândia Empr. Imob. S.A.	70%	40.930	41.602	(672)	(592)
Logbras Cabreúva Empr. Imob. S.A.	70%	6.638	10.444	1.209	1.113
Logbras Itatiba Empr. Imob. S.A.	100%	(85.363)	32.950	(118.313)	(2.299)
Saint Michel Empr. Imob. S.A.	36,12%	1.116	1.025	91	11
Total		17.488	137.711	(115.472)	1.559
(-) Provisão para perdas em investimentos		(85.363)	-		
Total Investimentos		102.851	137.711		

Movimentação dos investimentos - Controladora

	Logbras Embu	Logbras Hortolândia	Logbras Cabreúva	Logbras Itatiba	Saint Michel (i)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	48.627	42.194	13.446	35.249	1.014	140.530
(+) Equivalência patrimonial	3.326	(592)	1.113	(2.299)	11	1.559
(+) Cancelamento de dividendos a pagar (Vide nota 10.3)	527	-	-	-	-	527
Redução de capital	-	-	(3.850)	-	-	(3.850)
(-) Dividendos a pagar	(790)	-	(265)	-	-	(1.055)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	51.690	41.602	10.444	32.950	1.025	137.711
(+) Equivalência patrimonial	2.213	(672)	1.209	(118.313)	91	(115.472)
(+) Cancelamento de dividendos a pagar (Vide nota 10.3)	790	-	-	-	-	790
Redução de capital	-	-	(4.200)	-	-	(4.200)
(-) Dividendos a pagar	(526)	-	(815)	-	-	(1.341)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	54.167	40.930	6.638	(85.363)	1.116	17.488

Movimentação dos investimentos - Consolidado

Provisão para perdas com investimentos	Saint Michel (i)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	1.014
(+) Equivalência patrimonial	11
Saldos em 31 de dezembro de 2024	1.025
(+) Equivalência patrimonial	91
Saldos em 31 de dezembro de 2025	1.116

(i) A Saint Michel é controlada em conjunto (não consolidada) e apresentada como investimento nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

10.2. Comentários adicionais

As demonstrações financeiras das controladas foram auditadas pelos mesmos auditores externos da Companhia.

10.3. Dividendos a receber

Refere-se aos dividendos mínimos obrigatórios e que foram substancialmente propostos mediante aos lucros apurados, por meio do ajuste a valor justo dos imóveis registrados nas controladas. A expectativa da Companhia é que esses dividendos sejam devidamente recebidos no momento em que houver caixa disponível nas respectivas controladas.

	Controladora	
	2025	2024
Logbras Hortolândia Empr. Imobiliários S.A.	287	287
Logbras Embu Empr. Imobiliários S.A.	526	790
Logbras Cabreúva Empr. Imobiliários S.A.	287	265
	1.100	1.342

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

10. Investimentos--Continuação

10.3. Dividendos a receber--Continuação

Movimentação dos dividendos a receber

	Controladora
Saldo em 31 de dezembro de 2023	814
(-) Cancelamentos dos dividendos "Embu" 2023 (a)	(527)
(+) Dividendos "Logbras Embu" 2024	790
(+) Dividendos "Logbras Cabreúva" 2024	265
Saldo em 31 de dezembro de 2024	1.342
(-) Cancelamentos dos dividendos "Embu" 2024 (b)	(790)
(+) Dividendos "Logbras Embu" 2025	526
(+) Dividendos "Logbras Cabreúva" 2025	22
Saldo em 31 de dezembro de 2025	1.100

- (a) A Assembleia Geral Ordinária instalada em 10 de julho de 2024 os acionistas da controlada Logbras Embu aprovaram por unanimidade de votos, em razão das necessidades de caixa da Companhia, a retenção de todo o lucro líquido do exercício de 2023 de forma que montante de destinado como dividendo mínimo obrigatório, não seja distribuído e sim mantido em conta de reserva de lucros para futuro aproveitamento.
- (b) A Assembleia Geral Ordinária instalada em 30 de julho de 2025 os acionistas da controlada Logbras Embu aprovaram por unanimidade de votos, em razão das necessidades de caixa da Companhia, a retenção de todo o lucro líquido do exercício de 2024 de forma que montante de destinado como dividendo mínimo obrigatório, não seja distribuído e sim mantido em conta de reserva de lucros para futuro aproveitamento.

11. Cédula de crédito imobiliário

Descrição	Encargos	Consolidado	
		2025	2024
Cédula de Crédito Imobiliário – CCI	6,15% a.a.	52.454	57.039
Custos de captação		(1.346)	(1.781)
		51.108	55.258
Circulante		9.322	8.659
Não circulante		41.786	46.599

Em 15 de setembro de 2016, a Logbras Embu emitiu uma única Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) do tipo fracionária, no valor de R\$ 103.500, sem garantia real imobiliária e sob a forma escritural, correspondendo a 100% dos direitos creditórios decorrentes do contrato de locação atípica firmado em 23 de janeiro de 2013 pelo prazo de 180 meses a partir de agosto de 2016. A CCI será paga mensalmente no valor de R\$ 575, com reajuste anual pela variação do IPCA/ IBGE.

Na mesma data da emissão da CCI, a Logbras Embu firmou um contrato de cessão com a TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários (TRX Securitizadora - parte relacionada), tendo como objeto a cessão da totalidade da cédula de crédito imobiliário representados pela CCI para vinculá-los a operação de securitização. A cessão foi de R\$ 68.373 (R\$ 62.717 líquido dos custos de transação), por consequência do contrato de cessão, foi assinado o termo de securitização entre a TRX Securitizadora e o agente fiduciário, visando vincular os créditos imobiliários representados pela CCI aos Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) da 13ª série da 1ª emissão da TRX Securitizadora em regime fiduciário.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

11. Cédula de crédito imobiliário--Continuação

Como garantia da adimplência do CCI, a Companhia possui uma conta de aplicação financeira vinculada (Nota Explicativa nº 5) para suprir eventuais atrasos ou não recebimento dos aluguéis.

A seguir, as principais características do CRI:

- **Data de emissão:** 15 de setembro de 2016;
- **Quantidade:** 68.308;
- **Valor Nominal unitário:** R\$ 1;
- **Forma de pagamento:** Mensal, sendo o primeiro pagamento em 18 de outubro de 2016 e último pagamento em 14 de outubro de 2031 (180 meses);
- **Encargos:** Juros de 6,15% ao ano e atualização monetária anual com base na variação acumulada do IPCA/IBGE;
- **Garantia:** Alienação fiduciária do imóvel adquirido pela Logbras Embu.

O prazo de amortização das Cédulas de crédito imobiliário está demonstrado a seguir:

Período	2025	2024
Até 12/2025	-	8.659
Até 12/2026	9.332	7.370
Até 12/2027	7.934	6.156
Após 01/2028	33.842	33.073
Total	51.108	55.258

Nos contratos não estão previstas cláusulas de vencimento antecipado (“covenants”) atreladas com índices financeiros da Logbras Embu.

12. Obrigações com compra de terreno

	Consolidado	
	2025	2024
Property Brasil S.A.	58.900	58.900
	58.900	58.900

Refere-se aos valores a pagar pela aquisição de terrenos junto à subsidiária da ex-acionista indireta Property Brasil S.A., o qual será liquidado por meio de dação em pagamento de 11% dos galpões a serem construídos, nos respectivos terrenos.

O prazo de entrega inicia-se quando da aprovação do projeto para construção da seguinte forma: em até 04 anos (30%), em até 07 anos (30%) e em até 09 anos (40%), caso não sejam entregues em até 09 anos após a aprovação de construção o saldo devedor poderá ser exigido pela vendedora com correção pelo INCC/ FGV da data da aprovação da construção.

Aditamento à escritura de Novação, confissão de dívida e promessa de dação

Em 09 de setembro de 2015 foi firmado o Aditamento à escritura de novação, confissão de dívida e promessa de dação em pagamento, onde as partes acordaram entre si, alterar determinadas condições da negociação.

No que se refere à promessa de dação em pagamento, as Partes acordaram em alterar o percentual correspondente à área que a Credora receberá em dação em pagamento para 12% e alterar o prazo, revogando o período de 9 anos atrelados a

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

12. Obrigações com compra de terreno

Aditamento à escritura de Novação, confissão de dívida e promessa de dação- -Continuação

aprovação do Empreendimento, e vinculando a obrigação ao prazo de 60 dias contados da averbação da construção e registro da instituição e especificação parcial do condomínio, correspondente a cada fase, procedimento esse que deverá ser concluído dentro de 180 dias contados da data de expedição do Habite-se de cada uma das fases do Empreendimento.

Ação judicial

Em junho de 2024, foi ajuizada ação judicial pela parte vendedora do imóvel, pleiteando a conversão da obrigação originalmente pactuada em perdas e danos, com a consequente condenação da controlada Logbras Itatiba ao pagamento do valor nominal da obrigação inadimplida, no montante de R\$ 58.900, acrescido de atualização monetária pelo índice INCC/FGV, totalizando R\$ 114.945.

O processo foi encaminhado para julgamento pela 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em 18 de dezembro de 2024. Em 18 de novembro de 2025, foi proferido acórdão por referida Câmara, que negou provimento à apelação interposta, mantendo a sentença de primeira instância e majorando os honorários advocatícios sucumbenciais para 15% do valor da condenação.

Em 15 de dezembro de 2025, a Logbras Itatiba interpôs embargos de declaração, visando ao reconhecimento da incompetência absoluta do Tribunal, bem como ao esclarecimento e à correção de supostas contradições e omissões apontadas no acórdão, com pedido de sua reforma. No momento, o referido recurso encontra-se pendente de julgamento, aguardando inclusão em pauta.

De acordo com a avaliação de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda classificada até 2024 como possível passou a ser classificada como provável em 2025. Em decorrência disso, a Companhia constituiu provisão correspondente à diferença do valor em discussão, registrada como passivo contingente, conforme descrito na Nota Explicativa nº 13.1.

13. Provisão para demandas judiciais

A Companhia e suas controladas, no curso normal de suas atividades, estão sujeitas a processos judiciais de natureza tributária, administrativa e cível. A Administração, apoiada na opinião de seus assessores legais avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não de constituição de provisão para demandas judiciais.

13.1. Perdas prováveis

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas, ficam naturalmente expostas a riscos relacionados com causas tributárias, trabalhistas e cíveis.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

13. Provisão para demandas judiciais--Continuação

13.1. Perdas prováveis--Continuação

Com base na análise dos riscos identificados, a Administração da Companhia e de suas controladas, mediante opinião de seus assessores legais realiza a provisão para demandas judiciais e administrativas para fazer face às perdas prováveis demonstrado a seguir:

Classificação de risco	Consolidado
	2025
Cível - Logbras Itatiba Empr. Imob. S.A. (Nota Explicativa nº 12)	117.269
	117.269

13.2. Perdas possíveis

Os processos classificados como perda possível pelos assessores jurídicos referem-se, basicamente, a um processo judicial em curso:

Logbras Embu: Inquérito Civil movido pelo Ministério Público do Estado de São Paulo e ao Auto de Infração Ambiental expedido pela Secretaria de Estado de Infraestrutura e do Meio Ambiente, em decorrência de suposto desmatamento irregular em área de preservação permanente.

Referida área de preservação permanente foi invadida por terceiros e a Companhia, por meio de Ação de Reintegração de Posse, está tomando medidas para recuperar a parcela do imóvel de sua titularidade.

Os assessores jurídicos consideram que o risco de multa ou outros procedimentos administrativos/judiciais para responsabilização da Companhia pelo dano ambiental causado é possível, cujos valores requeridos nas ações em 31 de dezembro de 2025 totalizam R\$ 8.

14. Patrimônio líquido

14.1. Capital social

O capital social subscrito em 31 de dezembro de 2025 e 2024 é de R\$149.437, composto por 149.437.137 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Acionista	%	R\$
Fundo de Investimento do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FI FGTS	45%	67.247
Maori Holding S.A.	55%	82.190
	100	149.437

14.2. Reserva legal

Constituída a alíquota de 5% sobre o lucro líquido do exercício, até atingir o montante de 20% do capital social, de acordo com a Lei das Sociedades Anônimas.

14.3. Reserva de lucros

O saldo das reservas de lucros não poderá ultrapassar o capital social. Atingindo esse limite, a Assembleia deliberará sobre aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou na distribuição de dividendos.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

14. Patrimônio líquido--Continuação

14.4. Destinação dos lucros

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo em suas demonstrações contábeis no final do exercício social, com base em seu Estatuto Social.

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, é garantido aos acionistas dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404/76. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório só é provisionado na data em que é aprovado pelos acionistas, em Assembleia Geral.

Destinação do lucro líquido do exercício	Controladora	
	2025	2024
Lucro líquido / (prejuízo) do exercício	(113.850)	2.497
Constituição de reserva legal 5%	-	(125)
Lucro líquido / (prejuízo) ajustado	(113.850)	2.372
Dividendos propostos 25%	-	(593)
Lucro a ser deliberado em assembleia (reserva de lucros)	-	1.779

Passivo a pagar	Controladora	Consolidado	
	2024	2025	2024
Dividendos a pagar	593	471	1.385
	593	471	1.385
Circulante	593	-	593
Não circulante	-	471	792

Em 30 de junho de 2025, por meio de Assembleia Geral Ordinária, os acionistas deliberaram pela distribuição de dividendos complementares aos acionistas com utilização do saldo da reserva de lucros do exercício de 2024 no montante de R\$ 1.779.

15. Imposto de renda e contribuição social

15.1. Conciliação da taxa efetiva

A conciliação entre a despesa tributária e o resultado da multiplicação do lucro contábil pela alíquota fiscal cobrada de IR e CS nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 está descrita a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Resultado antes das provisões tributárias	(113.374)	2.759	(111.433)	6.140
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial e ajuste de investimento	115.472	(1.559)	(91)	(11)
(+) Adições	-	-	117.269	-
(-) Exclusões	-	-	(2.668)	(2.781)
(-) Compensação de prejuízos	(630)	(361)	(630)	(977)
Lucro real	1.468	839	2.447	2.371
Alíquota fiscal efetiva	32%	31%	40%	31%
(=) Imposto de renda e contribuição social pela alíquota fiscal (deduzido do efeito do adicional do imposto de renda) – corrente	(475)	(262)	(984)	(727)
(=) Imposto de renda e contribuição social – empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	-	(13)
	(475)	(262)	(984)	(740)

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

15. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

15.2. Impostos diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda e a base negativa de contribuição social e sobre as diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos, bem como sobre a aplicação dos pronunciamentos contábeis. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social:

Origem do imposto diferido	2025	2024	Efeito no exercício
Valor justo de propriedades para investimento	51.647	50.902	
Imposto de Renda Pessoa Jurídica	(12.912)	(12.726)	(186)
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	(4.648)	(4.581)	(67)
	(17.560)	(17.307)	(253)

Origem do imposto diferido	2024	2023	Efeito no exercício
Valor justo de propriedades para investimento	50.902	47.212	
Imposto de Renda Pessoa Jurídica	(12.726)	(11.803)	(923)
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	(4.581)	(4.249)	(332)
	(17.307)	(16.052)	(1.255)

Considerando o atual contexto das operações da Companhia que se constitui substancialmente na participação em outras sociedades e o atual regime de tributação, não foram constituídos créditos tributários sobre a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativas da contribuição social, assim como sobre o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável. Adicionalmente, vale mencionar que as controladas também não constituíram imposto diferido ativo sobre prejuízos fiscais, devido à atual estrutura de negócios das empresas, a qual prevê futuramente a alteração do regime de tributação para o lucro presumido.

16. Receita operacional líquida

	Consolidado	
	2025	2024
Receita bruta de aluguéis	11.346	10.778
Impostos sobre receitas	(1.052)	(1.001)
	10.294	9.777

17. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Despesas de manutenção predial	-	-	(843)	(676)
IPTU e taxas	(147)	(97)	(801)	(780)
Assistência jurídica	(72)	(117)	(447)	(1.265)
Salários e encargos	-	-	(329)	(262)
Serviços técnicos	(25)	(229)	(244)	(405)
Material e serviços de informática	-	-	(18)	(10)
Viagens e estadias	-	-	(5)	(7)
Outras receitas/ (despesas)	(6)	(15)	56	226
	(250)	(458)	(2.631)	(3.179)

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

18. Receitas e despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Rendimentos de aplicação financeira	2.196	1.636	2.400	2.136
Juros sobre mútuo	152	16	-	-
Outros	-	6	1.500	1.267
Total das receitas financeiras	2.348	1.658	3.900	3.403
Juros sobre cédula de crédito imobiliário	-	-	(6.180)	(6.467)
Impostos sobre operações financeiras	-	-	(79)	(26)
Juros, atualizações monetárias e multas	-	-	(2)	(7)
Outros	(1)	-	(303)	(153)
Total das despesas financeiras	(1)	-	(6.564)	(6.653)
Resultado financeiros líquido	2.347	1.658	(2.664)	(3.250)

19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 são descritos a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Ativo - custo amortizado				
Caixa e equivalentes de caixa	17.734	17.171	18.106	19.203
Títulos e valores mobiliários	-	-	293	485
Contas a receber	-	-	3.882	7.983
Contas a receber - partes relacionadas	1.261	534	631	534
Contratos de mútuo	1.760	757	-	-
Dividendos a receber	1.100	1.342	-	-
	21.855	19.804	22.912	28.205
Passivo - custo amortizado				
Fornecedores	5	2	53	7
Cédula de crédito imobiliário	-	-	51.108	55.258
Contas a pagar - partes relacionadas	-	1.750	-	-
Dividendos a pagar	-	593	471	1.385
Obrigações com compra de terreno	-	-	58.900	58.900
	5	2.345	110.532	115.550

Custo amortizado

Os instrumentos financeiros incluídos nesse grupo são saldos provenientes de transações comuns como, contas a receber e contas a pagar com partes relacionadas, fornecedores, financiamentos, aplicações financeiras e caixa e bancos mantidos pela Companhia e suas controladas. Todos estão registrados pelos seus valores nominais acrescidos, quando aplicável, de encargos e taxas de juros contratuais, cuja apropriação das despesas e receitas é reconhecida ao resultado do período.

Risco de crédito

É a possibilidade de a Companhia e suas controladas incorrerem em perdas resultantes de problemas financeiros com suas contrapartes nos negócios realizados, que as levam a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia e suas controladas. A gestão desse risco é considerada desde a estruturação da operação de "Built-to-suit", pela análise de crédito da contraparte locatária do imóvel. Adicionalmente, quando aplicável, os instrumentos de formalização de contratos poderão fazer jus a garantias específicas, tais como: avais, coobrigações, hipotecas, fianças bancárias, entre outras, aderentes ao negócio. Quanto ao risco de crédito associado às aplicações financeiras e equivalentes de caixa, a Companhia somente realiza operações em instituições com baixo risco avaliadas por agências independentes de classificação.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

Risco de liquidez

A responsabilidade final pelo gerenciamento do risco de liquidez é da Administração, que elaborou um modelo apropriado de gestão de risco de liquidez para o gerenciamento das necessidades de captação e gestão de liquidez no curto, médio e longo prazos. A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, por meio do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Risco operacional

É o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e suas controladas e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia e de suas controladas.

O objetivo da Companhia e de suas controladas é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Companhia e suas controladas e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à alta administração dentro de cada unidade de negócio. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de padrões gerais da Companhia e de suas controladas para a administração de riscos operacionais nas seguintes áreas:

- Exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações;
- Exigências para a reconciliação e monitoramento de operações;
- Cumprimento com exigências regulatórias e legais;
- Documentação de controles e procedimentos;
- Exigências para a avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados;
- Exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas;
- Desenvolvimento de planos de contingência;
- Treinamento e desenvolvimento profissional;
- Padrões éticos e comerciais.

Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas realizaram análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (IPCA) e variação de taxa de juros (CDI e TR). Com base em projeções de índices para 2025 divulgadas no mercado, a Companhia e suas controladas consideraram essas informações para o cenário provável.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

Análise de sensibilidade--Continuação

Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os ativos e passivos líquidos, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador		Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI		6,13%	9,19%	12,25%	15,31%	18,38%
IPCA		2,01%	3,02%	4,02%	5,03%	6,03%
IGPM		1,96%	2,94%	3,92%	4,90%	5,88%
TR		0,09%	0,13%	0,17%	0,21%	0,26%
	Saldo líquido					
	31/12/2025					
Ativos e passivos líquidos		Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	18.362	1.125	1.687	2.249	2.812	3.374
IPCA	(47.226)	(949)	(1.424)	(1.898)	(2.373)	(2.848)
IGPM	-	-	-	-	-	-
TR	-	-	-	-	-	-
Total	(28.863)	176	263	351	439	526
						Sem
Saldos nas demonstrações financeiras consolidadas		CDI	IPCA	IGPM	TR	indexador
Caixa e bancos	37	-	-	-	-	37
Aplicações financeiras	18.069	18.069	-	-	-	-
Títulos e valores mobiliários	293	293	-	-	-	-
Aluguéis a receber	1.787	-	1.787	-	-	-
Contas a receber de acordo	2.095	-	2.095	-	-	-
Total dos ativos com riscos financeiros	22.281	18.362	3.882	-	-	37
Fornecedores	(52)	-	-	-	-	(52)
Cédula de crédito imobiliário	(51.108)	-	(51.108)	-	-	-
Terrenos a pagar	(58.900)	-	-	-	-	(58.900)
Dividendos a pagar	(471)	-	-	-	-	(471)
Total dos passivos com riscos financeiros	(110.531)	-	(51.108)	-	-	(59.423)
Total dos ativos e passivos líquidos com riscos financeiros	(88.250)	18.362	(47.226)	-	-	(59.386)

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado informados em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com *inputs* observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos *inputs* observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia.

Logbras Participações e Desenvolvimento Logísticos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros--Continuação

Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- **Nível 1** – Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- **Nível 2** – Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis;
- **Nível 3** – Instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da Companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

	Nível da hierarquia	2025	2024
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Equivalentes de caixa (aplicação financeira)	2 (a)	18.069	17.445
Títulos e valores mobiliários	2 (a)	293	485

- (a) Valor justo através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes em mercados não ativos.

Demonstrativo de cálculo a valor presente dos aluguéis a receber versus CCI

As cédulas de crédito imobiliário são títulos colocados no mercado com o objetivo de captar recursos que viabilizem a aquisição de recebíveis ou, a quitação dos empréstimos-ponte captados para a aquisição dos terrenos e construção dos empreendimentos que darão origem aos recebíveis.

As condições estabelecidas para resgates dos títulos são definidas em virtude das taxas, dos indexadores, dos prazos e do fluxo de amortizações dos recebíveis que lhes dão lastro, gerando compatibilidade entre ativos e passivos.

A captação das cédulas de crédito imobiliário não se concretizará se não existirem oportunidades de aquisição ou geração de recebíveis em condições adequadas à garantia dos recursos captados.

Cédula de crédito imobiliário 31/12/2025	Aluguéis a receber					Taxa contratual - CCI		Valor presente		
	Prazo de recebimento		Parcelas a receber	Valor da parcela	Saldo a receber	Anual	Mensal			
Projeto	Início	Término						Vencimento		
Logbrás Embu	52.454	18/10/16	14/10/31	Mensal	69	967	66.723	6,1533%	0,4989%	56.334
Custos de transação	(1.346)									
Total	51.108						66.723			56.334

Operações com instrumentos derivativos

A Companhia não efetuou operações em caráter especulativo, seja em derivativos, ou em quaisquer outros ativos de risco. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não existiam saldos ativos ou passivos protegidos por instrumentos derivativos.

20. Eventos subsequentes

Não ocorreram outros eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.