

Divulgação
de Resultados

4T

21

log

Belo Horizonte, 08 de fevereiro de 2022

Log Commercial Properties e Participações S.A. (“Log” ou “Companhia”) (“B3:LOGG3”), uma das maiores desenvolvedoras e locadoras de galpões logísticos classe A do Brasil, anuncia os resultados do quarto trimestre de 2021 (“4T21”). As informações financeiras a seguir, exceto quando indicado o contrário, são apresentadas em milhares de reais (R\$ mil), foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), emitidas pelo *International Accounting Standards Board – IASB*.

Videoconferência de Resultados

Quarta-feira, 9 de fevereiro de 2022

10h (Brasília) / 9h (Nova Iorque)

Tradução simultânea

Replay | Português ou Inglês

ri.logcp.com.br

[Clique aqui](#) e acesse a videoconferência.

DESTAQUES

R\$ 383,2mi ↗ 168,8% YoY

Lucro Líquido 2021
4T21: R\$ 88,0mi

R\$ 414,5mi ↗ 64,8% YoY

Ebitda 2021
4T21: R\$ 98,3mi

R\$ 291,3mi ↗ 92,5% YoY

Geração de Valor 2021
4T21: R\$ 72,8mi

R\$ 896,6mi ↗ 20,4% YoY

Caixa Dez/21

786.525m² ↗ 76,5% YoY

Absorção Bruta Total
2021

3,11% → Estável

Vacância Estabilizada
Dez/21

0,59% → Estável

Inadimplência Líquida
Acumulada Dez/21
ÚLTIMOS 12 MESES

R\$ 3,8bi ↗ 26,0% YoY

Propriedades para
Investimento Dez/21



Escaneie o QR Code
e acesse a Central
de Resultados.

4T21

2021

Recorde de desempenho em todos os indicadores operacionais e o melhor ano da nossa história

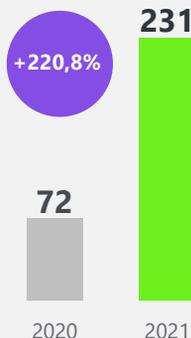
Movimente
o mundo ao
seu redor.

7 Alto volume de entregas

Apresentamos um ano recorde nas entregas. Foram 6 projetos em 5 cidades, totalizando 231,1 mil m² de ABL (75%Log). Até o final de 2022, serão mais 414,4 mil m² de ABL (83%Log), em 6 cidades distintas. Da mesma forma obtivemos **atividade construtiva recorde em 2021 com 349,2 mil m² de ABL produzidos, mantendo a qualidade na entrega dos ativos com yields representativos.**

ENTREGAS

em mil m² de
ABL Total

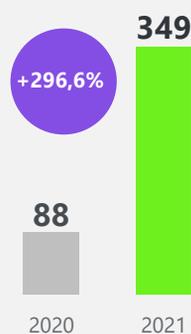


7 Crescimento em novos patamares e com clientes de alto nível

A absorção bruta foi recorde: alcançamos 786,5 mil m² de ABL em 2021, sendo 86% fora do eixo RJ/SP resultado da forte demanda dos clientes por espaços estrategicamente localizados próximo aos grandes centros de consumo do país. **A vacância estabilizada reportada é de apenas 3,11%.** A grande demanda por ativos de qualidade como os da LOG, principalmente pelo setor de e-commerce, nos permite já termos **83% de pré-locação nos ativos que serão entregues em 2022.**

PRODUÇÃO

em mil m² de
ABL Total



Cerca de 63% do nosso portfólio é composto por clientes direta ou indiretamente vinculados ao comércio eletrônico, o que representa 11,3%* do total das vendas do varejo no país.

Em 2021, assinamos 5 novos contratos de BTS com relevantes players de e-commerce, tanto nacionais quanto internacionais, totalizando 313,6 mil m² de ABL. Demonstrando **a dinâmica positiva do setor** para ativos classe A, **nossos contratos de aluguel apresentaram um crescimento de 0,63% acima da inflação,** quando comparado 4T21 versus 4T20.

ABSORÇÃO

**BRUTA +
RENOVAÇÕES**

em mil m² de ABL
Total



A medida que o e-commerce se consolida no País, com participação nas vendas acima de dois dígitos e, a despeito da alta volatilidade do cenário macroeconômico, refletida na constante pressão da taxa de juros, acreditamos que a demanda por nossos ativos seguirá crescendo.

*Associação Brasileira de Comércio Eletrônico (ABComm)

7 Balanço permanece bem posicionado

Reforçando nossa estratégia e capacidade de geração de valor no desenvolvimento de ativos *greenfield*, em 2021, geramos R\$ 291,3 MM (R\$ 72,8 MM no 4T21). Esse ciclo reflete nosso modelo de negócios como desenvolvedora de ativos, com impactos relevantes e recorrentes no nosso resultado com o avanço do Todos por 1.5.

Apresentamos o **melhor ano em termos de reciclagem, com margens superiores a 40%**. A venda do ativo BTS Extrema totalizando 76,9 mil m² de ABL, foi realizada por um valor de R\$272,7 MM. A venda demonstra a capacidade da Companhia na geração de valor dos seus ativos e mantém o objetivo de seguir com a estratégia de reciclagem de seu portfólio.

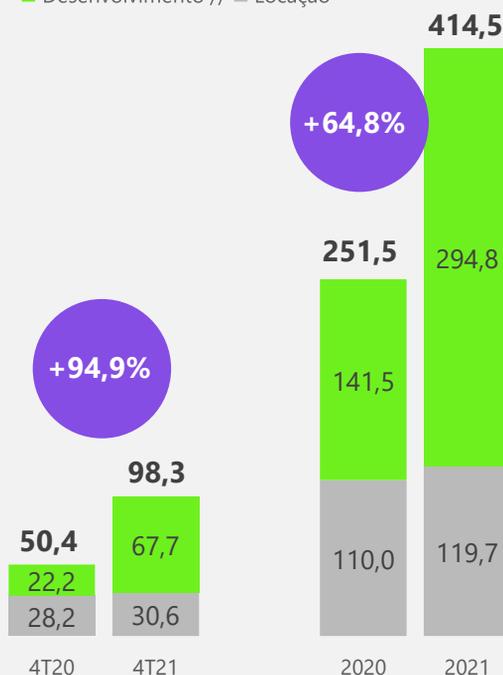
De forma a equilibrarmos cada vez mais nossa estrutura de capital, **realizamos captações totalizando, em 2021, R\$ 700 MM**. As operações foram feitas com taxas competitivas e sem onerar ativos em garantia, refletindo a solidez dos nossos indicadores financeiros, que são reconhecidos pelas principais instituições do mercado de capitais e pela agência de rating **Standard and Poor's, que nos atribuiu a nota AA+ (alta qualidade de crédito)**.

Obtivemos um ano recorde de resultados. O **EBITDA, em 2021, foi de R\$ 414,5 MM**, o que no acumulado do ano representa um aumento de 65% em relação ao ano de 2020. Alcançamos **um lucro líquido de R\$ 383,2 MM em 2021**, 169% maior do que o mesmo período do ano anterior.

Conforme a Política de Dividendos da Companhia, o Conselho de Administração declarou o pagamento de dividendos no montante de R\$ 0,8666 por ação a ser realizado no dia 21 de fevereiro de 2022.

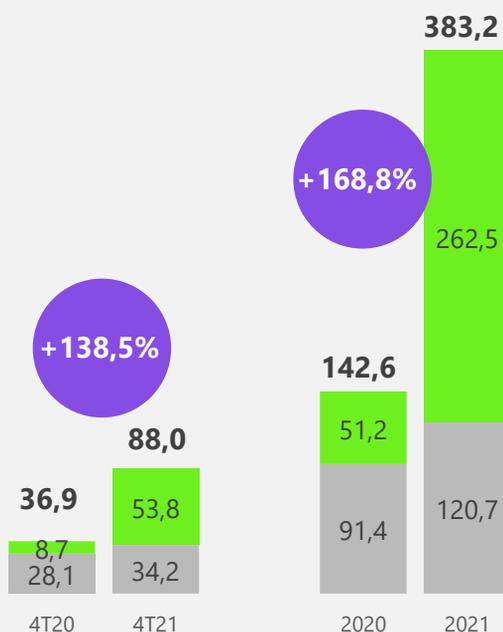
EBITDA em R\$ milhões

■ Desenvolvimento // ■ Locação



LUCRO LÍQUIDO em R\$ milhões

■ Desenvolvimento // ■ Locação



Desempenho dos Negócios

1.1 DEMANDA

Nosso modelo de negócios único, combinado com a necessidade dos clientes por infraestrutura de qualidade, continua a apoiar nossa convicção de que não haverá arrefecimento da demanda.

Possuímos escala para entregar projetos de alto valor agregado, quer seja um BTS (*Buit-to-Suit*), quer seja galpões modulares suportando operações dos mais variados segmentos.

Nosso portfólio é composto por ativos com características padrão Classe A, localizados em 39 cidades, em 18 estados mais o Distrito Federal, em todas as regiões do Brasil. Nossa assertiva estratégia de diversificação geográfica é comprovada pela **alta ocupação dos empreendimentos: 96,9%**.

Ao longo de 2021, aprovamos 549,8 mil m² de ABL em projetos, com prazo médio de aprovação de 8 meses. Quase 90% dos terrenos necessários para a conclusão do nosso plano de expansão Todos por 1.5 já foram adquiridos, totalizando 1.339,0 mil m² de ABL.



Norte
7 **62.465 m² ABL**
LOG 2,7%

Sul
7 **167.985 m² ABL**
LOG 7,3%

Centro-Oeste
7 **223.959 m² ABL**
LOG 9,7%

Nordeste
7 **589.565 m² ABL**
LOG 25,7%

Sudeste
7 **1.253.732 m² ABL**
LOG 54,6%

TODOS 1.5
LOG POR 2020 2024
1,5 MILHÃO DE ABL ENTREGUE

89% *landbank* adquirido

519,0 mil m² de ABL adicionados em 2021
10 terrenos em 10 cidades

PRINCIPAIS DRIVERS DE DEMANDA

Flight to Quality

O movimento conhecido como *Flight to Quality* é o aumento da demanda por galpões mais modernos, um importante direcionador de crescimento. Estima-se que o mercado de galpões logísticos no Brasil tenha aproximadamente 172 milhões de m². **Existe um mercado potencial enorme para a Log** já que a oferta de parques logísticos de alta

qualidade representa cerca de 15%, apenas, da oferta total do mercado. Os locatários vêm buscando infraestruturas mais adequadas às suas necessidades, e a Log tornou-se a solução especializada em galpões classe A e o **maior player com atuação nacional**.

E-commerce no Brasil

As vendas do e-commerce tiveram um resultado expressivo no ano de 2021: a alta foi de 35,36% na comparação com 2020¹. O e-commerce vai continuar com crescimento expressivo, tendo em vista o início de um ecossistema que está se desenvolvendo cada vez mais rápido no Brasil. **A expectativa é que a participação do e-commerce no comércio varejista seja superior a 25% em 2026E²**. À medida que a penetração do e-commerce aumenta, cria-se um ecossistema de empresas que oferecem serviços especializados que suportam o ambiente de vendas online. A presença de várias empresas locais e internacionais em escala torna o mercado atrativo para o crescimento dos serviços vinculados ao e-commerce e a Log se torna parceira estratégica destes players.



ESTIMATIVA DE CRESCIMENTO DO E-COMMERCE NO BRASIL²

■ Market size | R\$bi ● Penetração



¹Índice MCC-ENET | ²Morgan Stanley Research | LatAm Retail & eCommerce | Cross-Sector-The Rise of the e-Commerce Ecosystem & Playbook for the Digital Age: 2022 Outlook Edition - Positioning for Disruption

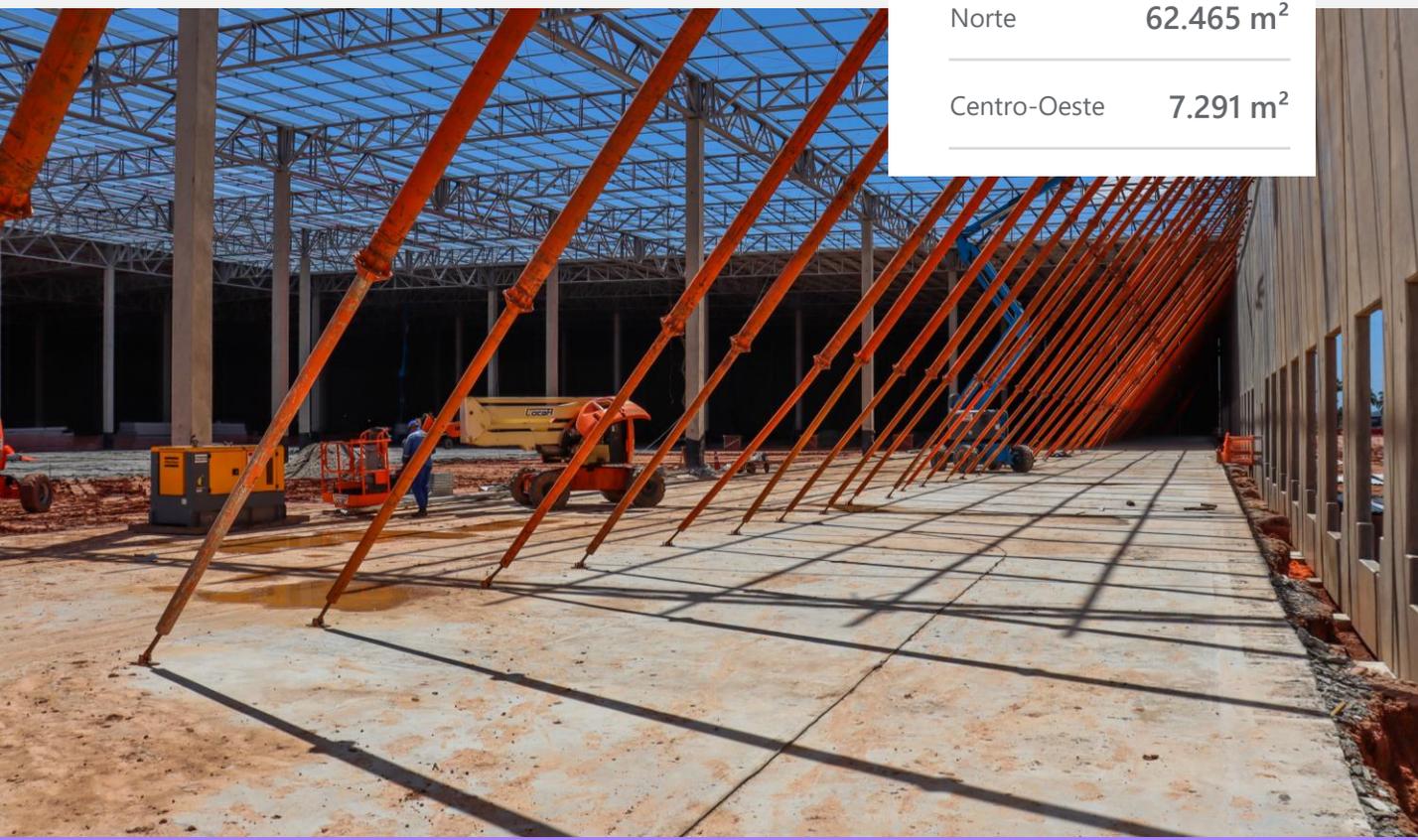
ABL

1.2 CONSTRUÇÃO

Desenvolvemos soluções de infraestrutura inteligentes, comprovadas pela qualidade e eficiência na entrega. Em 2021, produzimos 349,2 mil m² de ABL com *yields* representativos. Gerenciamos mais de 10 projetos simultaneamente, promovendo a atuação de 1.500 colaboradores.

Em m ²	Dez/20	Set/21	Dez/21
Entregue	891.683	931.025	990.786
Em construção	166.940	436.127	377.157
Em desenvolvimento	812.594	914.682	929.763
Portfólio %Log	1.871.217	2.281.834	2.297.706

Log Recife PE



Clique e veja a evolução das obras



8

PROJETOS EM ANDAMENTO

Sudeste	209.543 m ²
Nordeste	97.858 m ²
Norte	62.465 m ²
Centro-Oeste	7.291 m ²

ONE STOP SHOP

1.3 COMERCIALIZAÇÃO

A Log é a única companhia de desenvolvimento de ativos logísticos greenfield presente em todas as regiões do país, o que a torna uma solução **one stop shop para clientes que buscam expandir operações geograficamente.**

67%

dos contratos fechados foram realizados pela equipe Log 12M21

64%

das novas locações foram realizadas para clientes Log 12M21

95%

do total dos contratos a serem renovados foram renovados 12M21

3,11%

de vacância estabilizada Dez/21

258

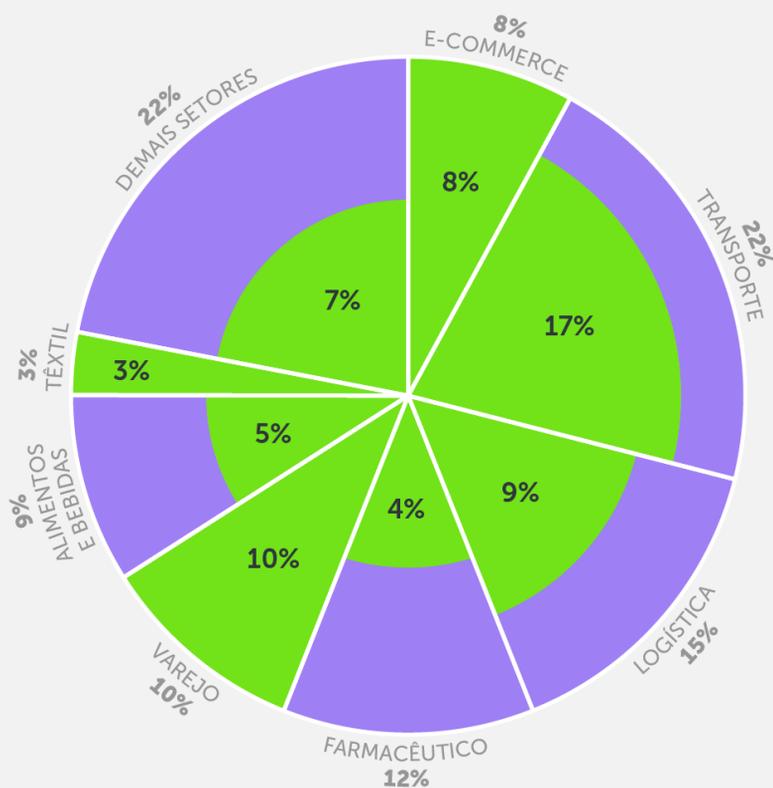
contratos ativos Dez/21

63%

do portfólio é composto por clientes direta ou indiretamente vinculados ao crescimento do e-commerce.

CLIENTES POR SEGMENTO

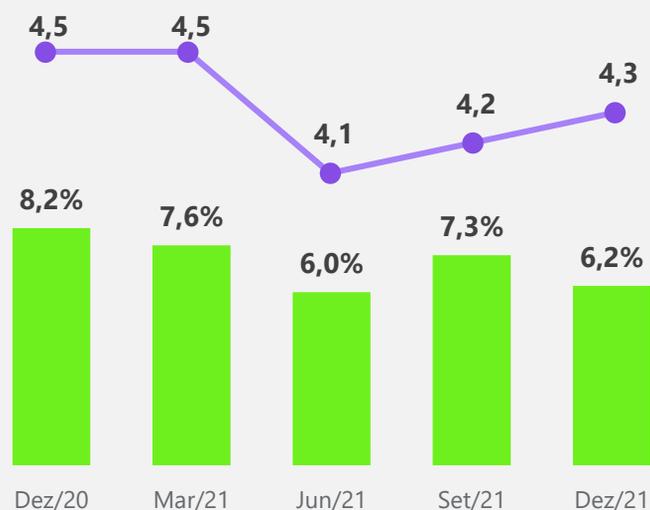
■ Participação e-commerce



CONCENTRAÇÃO DE CLIENTES

■ Participação do maior cliente/receita bruta %

● ABL médio ocupado/contrato (em mil m² de ABL)

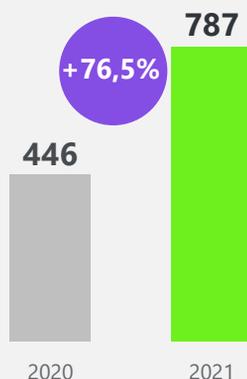


Mantivemos o baixo risco de carteira, resultando em um ABL médio por contrato de 4,3 mil m². O maior cliente representa **6,2% da receita bruta e 7,3% do ABL**.

CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DE CONTRATOS

	POR RECEITA	POR ABL
Até 12 meses	15%	18%
13 a 24 meses	21%	20%
25 a 36 meses	14%	12%
37 a 48 meses	13%	14%
Acima de 48 meses	37%	36%

Ao final do 4T21, o prazo médio dos contratos vigentes é de **98 meses**.

**ABSORÇÃO BRUTA +
RENOVAÇÕES**em mil m² de ABL Total
Últimos 12 meses**VACÂNCIA GALPÕES % Log**

	Dez/20	Set/21	Dez/21
Estabilizada	3,0%	2,7%	3,1%
Vacância Galpões	3,1%	4,4%	5,5%
Brasil¹	14%	10%	11%

¹Fonte: Colliers

Nos últimos 12 meses acumulados, atingimos números recordes de absorção bruta e percentual de galpões pré-locados.

**INADIMPLÊNCIA
LÍQUIDA ACUMULADA**

Últimos 12 meses



LOG ADM

1.4 GESTÃO DOS ATIVOS

Formada por **equipe interna, focada em oferecer soluções eficientes** para os clientes, a nossa estrutura para administração dos condomínios, o **LOG ADM, atua como um importante elo de fidelização e retenção dos clientes**, sendo também, de acordo com sua evolução, uma fonte de receita para a companhia. **Atualmente, o LOG ADM realiza a gestão de mais de 1 milhão de m² de ABL.**



logadm

77%

do ABL administrado é abastecido com fonte de energia renovável

NPS

classificação Zona de Qualidade

1 milhão

m² de ABL administrados

26%↓

de redução no custo de energia com contratos no mercado livre

406

colaboradores próprios e terceiros

Log Juiz de Fora MG





Log Goiânia | GO

1.5 ESTRUTURA DE CAPITAL

Em 2021, foram R\$308 MM em venda de ativos, um recorde e com margens superiores a 40%. Essa estratégia já é tida como recorrente e está fortemente associada ao equilíbrio de nossa estrutura de capital, que também prevê captação de dívida. Durante 2021, foram captados R\$700MM em duas emissões, proporcionando maior eficiência na gestão de nosso endividamento, com melhores taxas, melhores prazos e desoneração de ativos. Este melhor momento de crédito da companhia vem sendo reconhecido pelo mercado, como mostra nossa classificação de *rating* pela S&P em AA+ (alta qualidade de crédito).

Ao longo de nossa trajetória, nossas prioridades de alocação de capital vem sendo:

- ✓ Investir em oportunidades de crescimento orgânico de nossos negócios;
- ✓ Otimizar nossa estrutura de capital, mantendo a alavancagem sempre em patamares de referência de mercado.

DIVIDENDOS

em R\$ MM



DIVIDENDOS POR AÇÃO

em R\$



1.6 CONSULTORIA IMOBILIÁRIA | FII LGCP11

R\$ 279 mi

Patrimônio líquido

9.987

Cotistas

0,67%

Yield *DEZEMBRO/21*

80,6 mil

m² de ABL

0,4%

Inadimplência

8,0%

Yield *ANUALIZADO*

2,73 mi

Cotas

0,5%

Vacância

R\$ 0,59

Rendimento por cota
DEZEMBRO/21

5

Projetos em 5 estados

56

Clientes

14

Áreas de atuação

FII LGCP11

Ativo / Local	Classe	% Ativo	Aquisição	m ² ABL	Conclusão	Clientes	% Receita
Viana <i>Viana, ES</i>	A	35,0%	19/12/2019	60.987	Set/14	9	28,6%
Contagem I <i>Contagem, MG</i>	A	30,0%	19/12/2019	58.417	Fev/11	9	25,9%
Goiânia <i>Goiânia, GO</i>	A	30,0%	19/12/2019	78.214	Dez/19	26	24,2%
Rio Campo Grande <i>Rio de Janeiro, RJ</i>	A	22,1%	01/12/2020	53.184	Mar/20	7	14,2%
Gaioli <i>Guarulhos, SP</i>	A	19,8%	01/12/2020	32.988	Mar/12	5	7,1%

2 Desempenho Financeiro

2.1 RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida apresentou crescimento em comparação com o mesmo período do ano anterior, em função de: i) novas entregas de projetos, ii) novas locações e iii) **reajustes contratuais, nossos contratos de aluguel apresentaram um crescimento de 0,63% acima da inflação, quando comparado 4T21 versus 4T20, o que reflete a dinâmica positiva do setor crescimento (indicador SCR - Same Client Rent).** Importante mencionar que no período 4T21 versus 4T20, houve venda de ativos e caso não tivesse ocorrido, o crescimento da receita bruta seria de 12,1%.

2.2 DEPRECIACÃO E CUSTO

Os efeitos das eventuais alterações da valorização dos imóveis são refletidos na conta “variação do valor justo de propriedades para investimento”, atendendo aos pronunciamentos contábeis em vigor. Para fins fiscais, o cálculo da depreciação segue as diretrizes estabelecidas pela Receita Federal. Na DRE, a depreciação existente se refere à estrutura física/administrativa da companhia, como mobiliário, equipamentos e outros.

RECEITA LÍQUIDA em R\$ mil	4T21	4T20	Var. %	12M21	12M20	Var. %
Locações	38.980	37.428	4,1%	152.655	144.870	5,4%
(-) Impostos	(2.309)	(2.076)	11,2%	(8.559)	(7.081)	20,9%
Outras receitas	2.154	1.140	88,9%	5.901	4.271	38,2%
(-) Impostos	(172)	(139)	23,7%	(630)	(523)	20,5%
Total	38.653	36.353	6,3%	149.367	141.537	5,5%

RECEITA BRUTA em R\$ mil	4T21	4T20	Var. %	12M21	12M20	Var. %
Receita de locações	37.634	35.245	6,8%	148.430	138.155	7,4%
Linearização de receita	1.346	2.183	-38,3%	4.225	6.715	-37,1%
Total	38.980	37.428	4,1%	152.655	144.870	5,4%

2.3 CUSTO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

<i>em R\$ mil</i>	4T21	4T20	Var. %	12M21	12M20	Var. %
Receita líquida	1.160	1.000	16,0%	4.449	3.748	18,7%
Custo de prestação de serviços	(621)	(454)	36,8%	(2.166)	(1.699)	27,5%
Total	539	546	-1,3%	2.283	2.049	11,4%
Margem LOG ADM	46,5%	54,6%	-8,2 p.p.	51,3%	54,7%	-3,4 p.p.

Os custos representam a administração realizada diretamente pelo LOG ADM que busca garantir uma gestão com qualidade dos empreendimentos, objetivando oportunidades de redução de custo na gestão de *utilities* e *facilities*.

2.4 DESPESAS / RECEITAS OPERACIONAIS

<i>em R\$ mil</i>	4T21	4T20	Var. %	12M21	12M20	Var. %
Despesas comerciais	(2.074)	(1.835)	13,0%	(8.934)	(6.655)	34,2%
Despesas vacância	(492)	(793)	-38,0%	(1.899)	(3.641)	-47,8%
Despesas gerais e administrativas	(6.040)	(6.081)	-0,7%	(25.039)	(21.796)	14,9%
Outras receitas/despesas líquidas	(2.140)	(2.654)	-19,4%	8.266	(7.399)	211,7%
Total	(10.145)	(11.447)	-11,4%	(16.860)	(28.128)	-40,1%

O aumento das despesas comerciais no ano, se refere, majoritariamente ao aumento do comissionamento, tendo em vista o maior do volume de contratos fechados. O aumento anual das outras receitas líquidas se refere majoritariamente aos impactos dos desinvestimentos realizados pela companhia: BTS Extrema, Plaza Mirante Sul e Strip Mall Cabral.

2.5 PARTICIPAÇÃO EM CONTROLADAS E CONTROLADAS EM CONJUNTO

<i>em R\$ mil</i>	4T21	4T20	Var. %	12M21	12M20	Var. %
Cabral	(82)	(744)	-89,0%	(3.661)	(106)	3.353,8%
Parque Torino	668	(3.157)	121,2%	4.525	(2.209)	304,8%
Loteamento Betim	(4.446)	693	-741,6%	185	901	-79,5%
SPE SJC	1.810	537	237,1%	1.786	542	229,5%
Total	(2.050)	(2.671)	-23,2%	2.835	(872)	424,7%

No loteamento Betim (PIB), a variação negativa se deve pela mudança na metodologia de contabilização da venda de um terreno. A variação anual observada no Parque Torino se refere às novas fases entregues, além da evolução das locações reduzindo a taxa de vacância. Realizamos a venda do ativo Strip Mall Cabral em linha com a estratégia de desinvestimento de ativos *non core*.

2.6 RESULTADO FINANCEIRO

<i>em R\$ mil</i>	4T21	4T20	Var. %	12M21	12M20	Var. %
Despesas financeiras	(22.561)	(5.777)	290,5%	(47.870)	(30.385)	57,5%
Receitas financeiras	24.654	4.969	396,2%	54.478	15.329	255,4%
Total	2.093	(808)	359,0%	6.608	(15.056)	143,9%

As despesas financeiras aumentaram devido ao maior saldo de endividamento bruto da companhia, além do aumento do CDI no período. As receitas financeiras aumentaram devido à maior valorização das aplicações financeiras.

2.7 IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

<i>em R\$ mil</i>	4T21	4T20	Var. %	12M21	12M20	Var. %
Correntes	(5.923)	(3.407)	73,8%	(20.183)	(11.493)	75,6%
Diferidos	(6.229)	(9.139)	-31,8%	(16.890)	(81.628)	-79,3%
Total	(12.152)	(12.546)	-3,1%	(37.073)	(93.121)	-60,2%

No acumulado do ano, a variação dos impostos correntes ocorrem pela venda do ativo BTS Extrema.

2.7.1 IMPOSTOS DIFERIDOS

<i>em R\$ mil</i>	4T21	4T20	Var. %	12M21	12M20	Var. %
Diferido da operação	1.269	(12.532)	110,1%	6.952	(7.422)	193,7%
Diferido Resul. Operacional do Desen. de Novos Ativos	(7.498)	3.393	-321,0%	(23.842)	(74.206)	-67,9%
Total	(6.229)	(9.139)	-31,8%	(16.890)	(81.628)	-79,3%

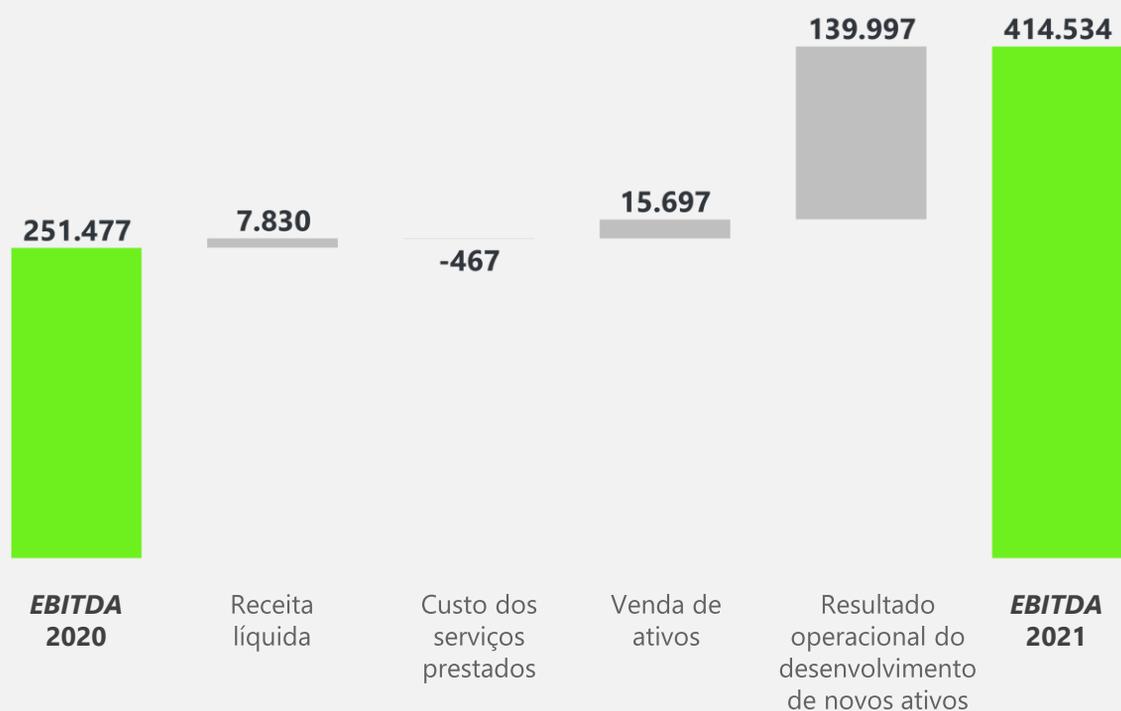
O quadro acima apresenta a composição do IR e CS diferidos, segregados entre o impacto decorrente da operação e do Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos.

Log Rio Campo Grande RJ



2.8 EBITDA e EBITDA PARA ATIVIDADE DE LOCAÇÃO EM R\$ MIL

	4T21	4T20	Var. %	12M21	12M20	Var. %
(=) Lucro/Prejuízo Líquido	87.994	36.887	138,6%	383.236	142.572	168,8%
(+) IR e CSLL	12.151	12.546	-3,1%	37.073	93.121	-60,2%
(+) Resultado Financeiro	(2.093)	808	-359,0%	(6.608)	15.056	-143,9%
(+) Depreciação	222	187	18,7%	832	728	14,3%
EBITDA	98.274	50.428	94,9%	414.534	251.477	64,8%
Margem EBITDA	254,2%	138,7%	115,5 p.p.	277,5%	177,7%	99,9 p.p.
Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos	(72.815)	(23.719)	207,0%	(291.271)	(146.618)	98,7%
Venda <i>BTS</i> Extrema	(677)	-	-	4.128	-	-
Outros	5.835	1.497	289,8%	(7.692)	5.133	-249,9%
EBITDA para Atividade de Locação	30.616	28.206	8,5%	119.697	109.992	8,8%
Margem EBITDA para Atividade de Locação	79,2%	77,6%	1,6 p.p.	80,1%	77,7%	2,4 p.p.



2.9 FFO (FUNDS FROM OPERATIONS)

EM R\$ MIL

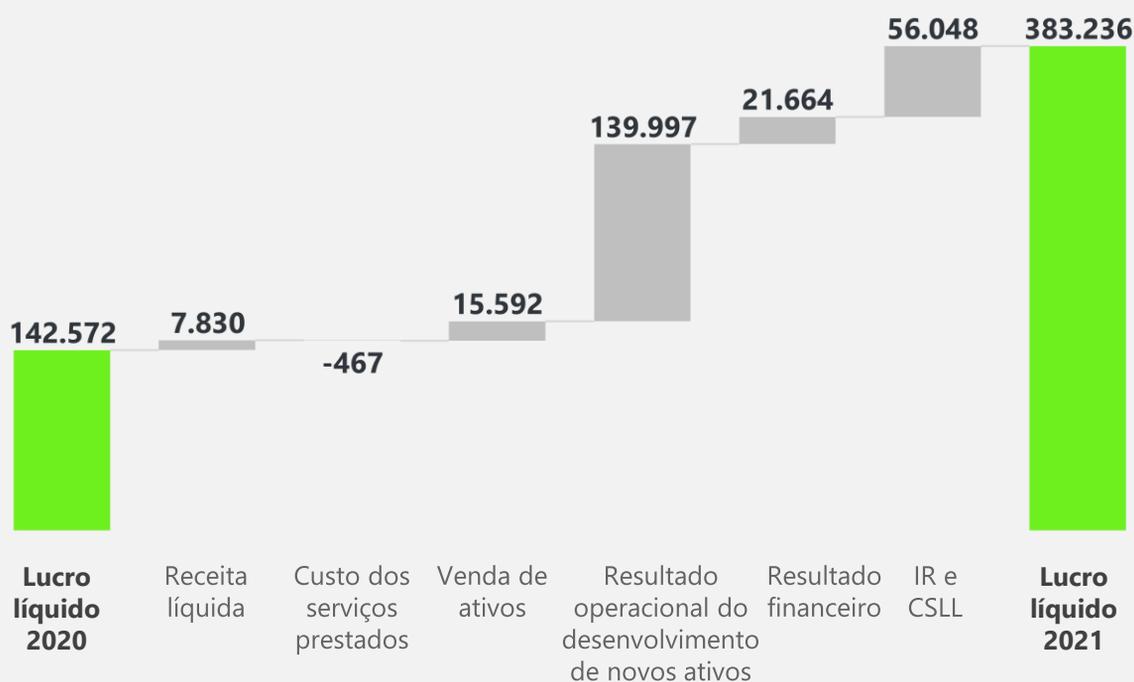
	4T21	4T20	Var. %	12M21	12M20	Var. %
(=) Lucro/Prejuízo Líquido	87.994	36.887	138,6%	383.236	142.572	168,8%
(+) Depreciação	222	187	18,7%	832	728	14,3%
FFO	88.216	37.074	137,9%	384.069	143.300	168,0%
Margem FFO	228,2%	102,0%	126,2 p.p.	257,1%	101,2%	155,9 p.p.
Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos	(72.815)	(23.719)	207,0%	(291.271)	(146.618)	98,7%
IR/CS diferidos do Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos	7.312	(3.393)	315,5%	22.347	74.206	-69,9%
Venda <i>BTS</i> Extrema	(677)	-	-	4.128	-	-
IR/CS Venda <i>BTS</i> Extrema	116	-	-	4.593	-	-
IR/CS diferidos da Venda de PPI e Investimentos	-	17.716	-100,0%	-	17.717	-100,0%
(-) IR e CS de Operações Financeiras	6.090	-	-	6.090	-	-
Outros	6.135	654	838,1%	(8.363)	3.528	-337,0%
FFO para Atividade de Locação	34.376	28.332	21,3%	121.591	92.133	32,0%
Margem FFO para Atividade de Locação	88,9%	77,9%	11,0 p.p.	81,4%	65,1%	16,3 p.p.



2.10 LUCRO LÍQUIDO

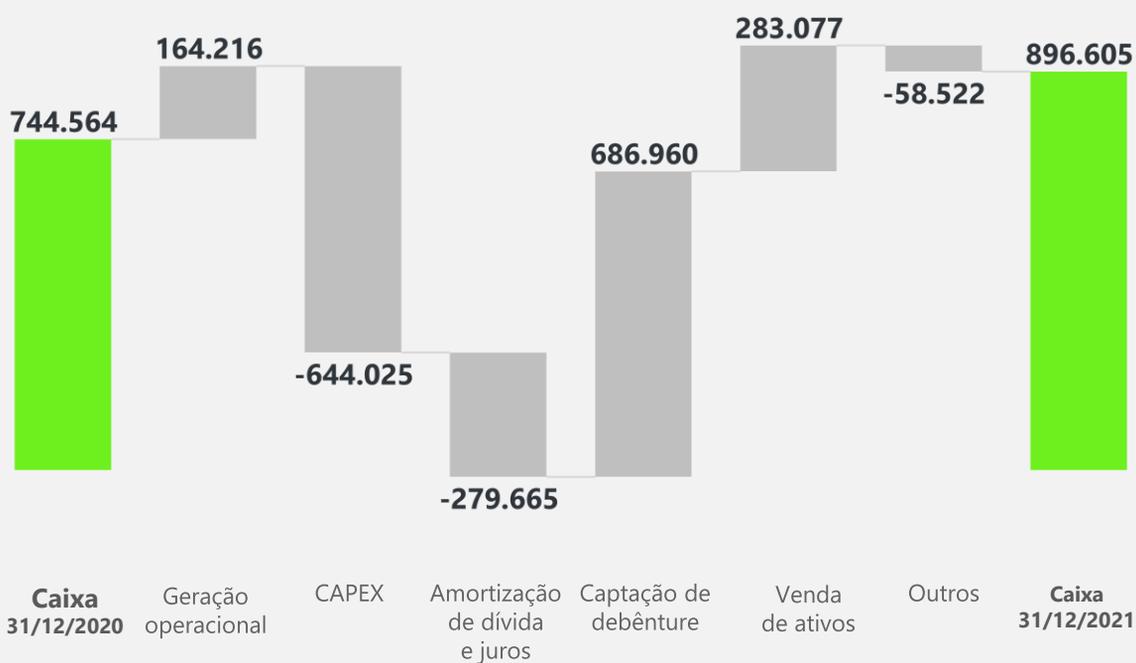
EM R\$ MIL

	4T21	4T20	Var. %	12M21	12M20	Var. %
Lucro/Prejuízo Líquido	87.994	36.887	138,6%	383.236	142.572	168,8%
Margem Líquida	227,7%	101,5%	126,2 p.p.	256,6%	100,7%	155,8 p.p.
Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos	(72.815)	(23.719)	207,0%	(291.271)	(146.618)	98,7%
IR/CS diferidos do Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos	7.312	(3.393)	315,5%	22.347	74.206	-69,9%
Venda <i>BTS</i> Extrema	(677)	-	-	4.128	-	-
IR/CS Venda <i>BTS</i> Extrema	116	-	-	4.593	-	-
IR/CS diferidos da Venda de PPI e Investimentos	-	17.716	-100,0%	-	17.717	-100,0%
(-) IR e CS de Operações Financeiras	6.090	-	-	6.090	-	-
Outros	6.135	654	838,1%	(8.363)	3.528	-337,0%
Lucro Líquido para Atividade de Locação	34.155	28.145	21,4%	120.760	91.405	32,1%
Margem Líquida para Atividade de Locação	88,4%	77,4%	10,9 p.p.	80,8%	64,6%	16,3 p.p.



2.11 CAIXA, EQUIVALENTES DE CAIXA E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS (TVM) EM R\$ MIL

	31/12/2021	31/12/2020	Var. %
Caixa e equivalentes de caixa	207.564	453.855	-54,3%
Títulos e valores mobiliários - CP	485.911	287.718	68,9%
Títulos e valores mobiliários - LP	203.130	2.991	6.691,4%
Total	896.605	744.564	20,4%



Log Gravataí RS





Log Fortaleza II CE

2.12 CONTAS A RECEBER EM R\$ MIL

	31/12/2021	31/12/2020	Var. %
Locação de galpões e <i>retail</i>	34.206	37.617	-9,1%
Venda de ativos/empresas	26.353	22.945	14,9%
Administração de condomínios	457	220	107,7%
Outros	23.501	16.023	46,7%
Total	84.517	76.805	10,0%

2.13 PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO – PPI EM R\$ MIL

	31/12/2021	31/12/2020	Var. %
Terrenos	466.660	280.766	66,2%
Projetos em andamento	880.883	541.380	62,7%
Projetos 100% concluídos	2.425.163	2.172.324	11,6%
Total	3.772.706	2.994.470	26,0%

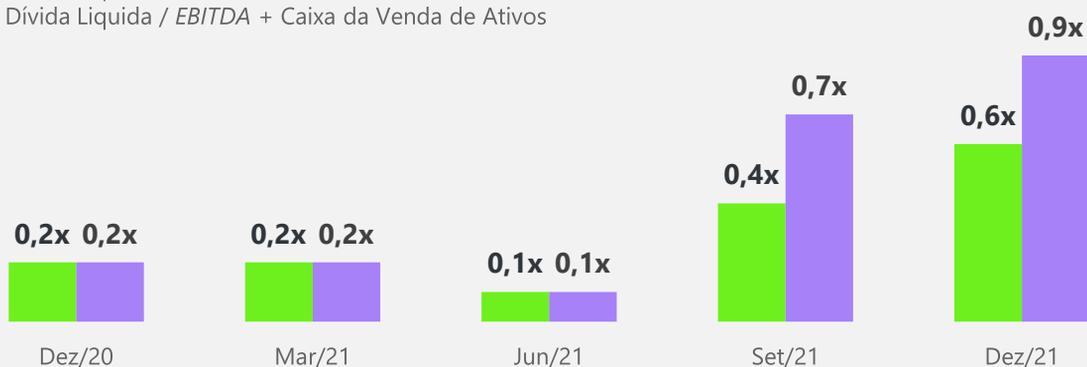
2.14 ENDIVIDAMENTO: EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES EM R\$ MIL

	PRAZO	CUSTO*	31/12/2021	31/12/2020
Financ. à Construção	dez/13 a out/24	CDI + 1,92%	17.247	22.659
Financ. à Construção	dez/13 a set/28	108,95% CDI	19.978	25.628
Debêntures 8ª Emissão	nov/17 a ago/21	119% CDI + 0,29%a.a.	-	12.566
Debêntures 10ª Emissão	dez/20 a dez/23	CDI + 1,77%	-	61.315
Debêntures 11ª Emissão	dez/18 a dez/21	CDI + 2,23%	-	14.608
Debêntures 12ª Emissão	jan/18 a dez/27	CDI + 2,42%	60.106	70.036
Debêntures 13ª Emissão	jun/21	108% CDI + 0,87%a.a.	-	81.088
Debêntures 14ª Emissão	nov/21 a nov/23	117% CDI + 0,26%a.a.	121.363	150.381
Debêntures 15ª Emissão	jan/19 a dez/28	CDI + 1,71%	49.118	56.043
Debêntures 16ª Emissão	mar/20 a mar/25	108% CDI + 0,34%a.a.	64.989	82.260
Debêntures 17ª Emissão	set/19 a set/24	116,5% CDI + 0,18%a.a.	235.266	231.365
Debêntures 18ª Emissão	mar/24 a mar/26	CDI + 2,21%	256.485	-
Debêntures 19ª Emissão	set/21 a set/28	CDI + 1,23%	459.132	-
(-) Custos de captação			(15.979)	(7.286)
Total			1.267.705	800.663

*Custo efetivo: considera o custo da dívida contratual + outros custos de captação (fees, assessoria legal, agente fiduciário e/ou securitizadora - no caso das debêntures, cartório etc.) e manutenção da dívida.

DÍVIDA LÍQUIDA / EBITDA E EBITDA + CAIXA DA VENDA DE ATIVOS ÚLTIMOS 12 MESES

- Dívida Líquida / EBITDA
- Dívida Líquida / EBITDA + Caixa da Venda de Ativos



Dívida Líquida / EBITDA para Atividade de Locação dez/21: 3,1x

CUSTO DA DÍVIDA

- Custo de face
- Custo efetivo



CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA

EM R\$ MILHÕES ● 30/09/2021 ● 31/12/2021



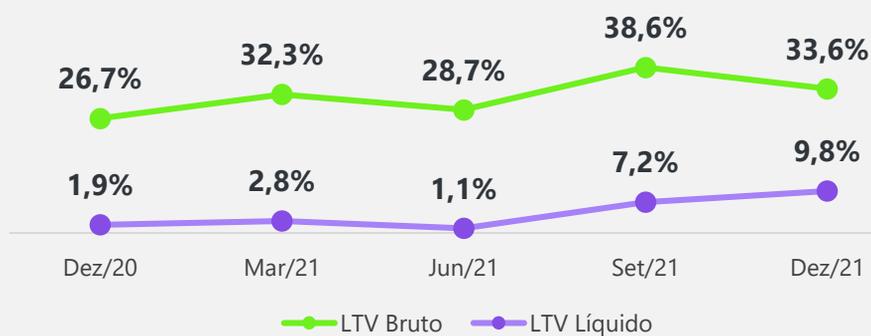


Aracaju SE

2.15 INDICADORES DE DÍVIDA EM R\$ MIL

	31/12/2021	31/12/2020	Var. %
(+) Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.267.705	800.663	58,3%
(-) Caixa e disponibilidades	896.605	744.564	20,4%
(=) Dívida líquida	371.100	56.099	561,5%
(=) Patrimônio líquido	3.340.742	3.079.961	8,5%
(=) Dívida líquida / PL	11,1%	1,8%	9,3 p.p.

2.16 LOAN TO VALUE



3 Mercado de Capitais

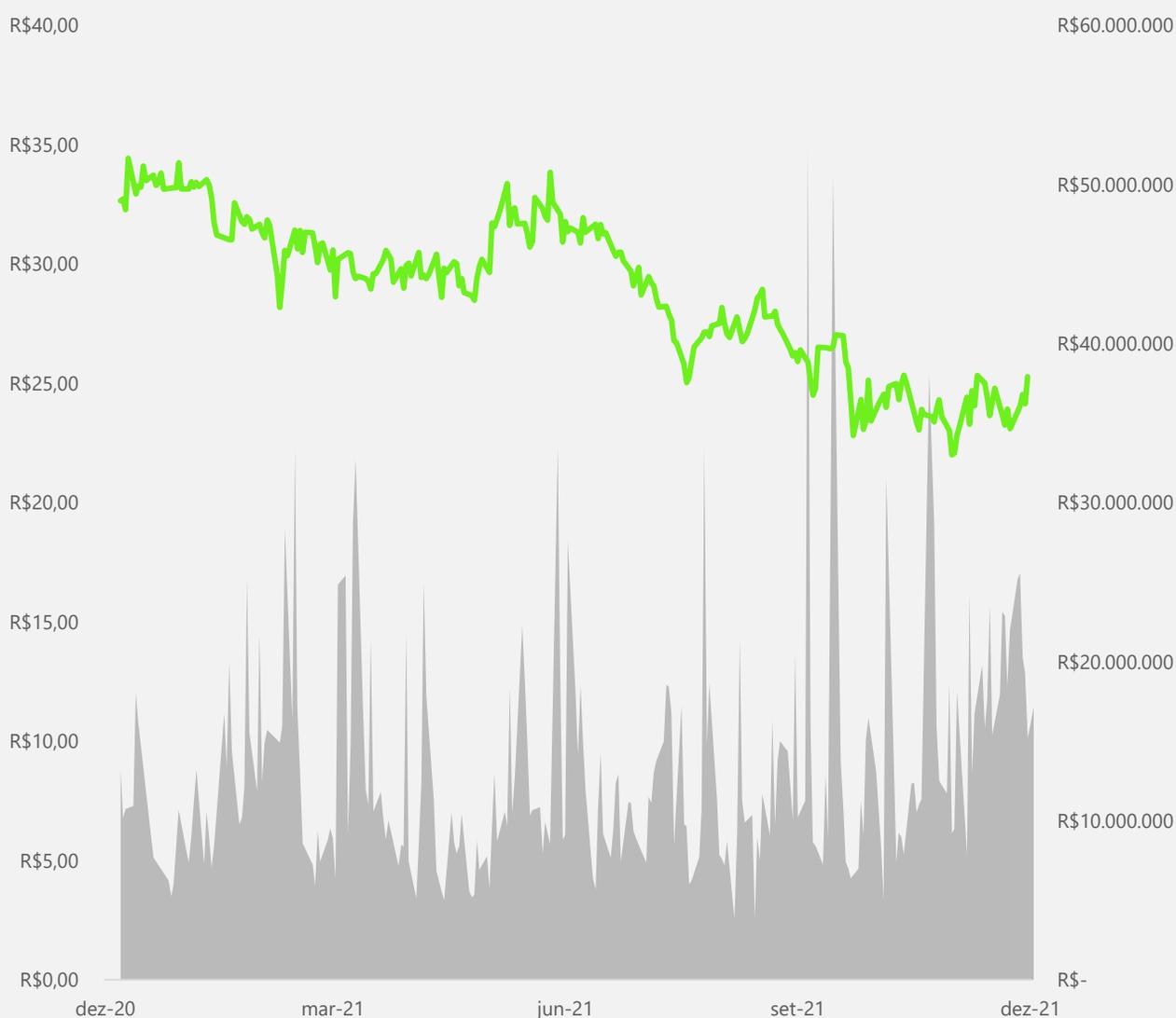
R\$2,6 bi **R\$18 MM**

Market Cap

ADTV 30 Data-Base: 31/12/21

VOLUME DE NEGOCIAÇÃO DIÁRIA ÚLTIMOS 12 MESES R\$ Preço da ação LOGG3

■ Volume Negociado ● Preço da Ação



4 ESG: Relatório de Sustentabilidade

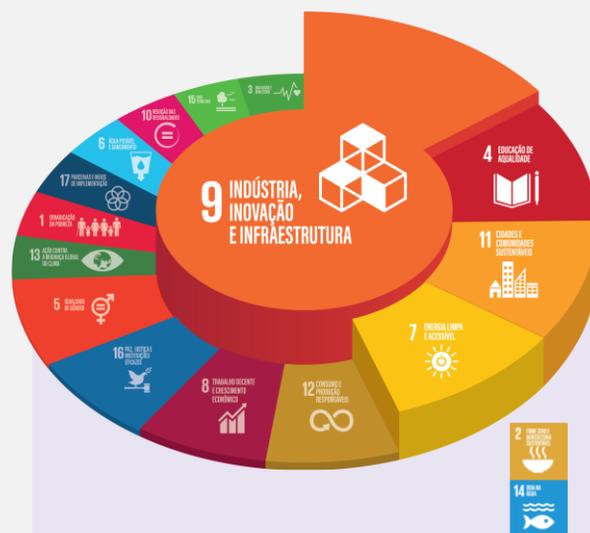
Em julho de 2021, lançamos o nosso Relatório de Sustentabilidade, ano-base 2020, seguindo as *GRI Standards* – principal referência internacional para esse tipo de reporte. O relatório apresenta em detalhes o nosso posicionamento e compromisso para avançarmos em processos e ações cada vez mais alinhados com as premissas atuais e futuras de sustentabilidade.

[↗ CLIQUE AQUI E ACESE O RELATÓRIO](#)

4.1 PACTO GLOBAL | DESAFIO 2030

Formalizamos, também, nossa adesão à **Rede Brasil do Pacto Global da ONU**, maior rede mundial de empresas em prol da sustentabilidade, bem como ao **HUB ODS MG**, 1º *hub* regional do Pacto Global no mundo. Além disso, em setembro aderimos à **Rede Desafio 2030**, parceira do Pacto Global formada por empresas mineiras dispostas a gerar impactos positivos nos **Objetivos de Desenvolvimento Sustentável e Agenda 2030 da ONU**.

A partir do nosso modelo de negócios e materialidade estratégica, definimos os **ODS prioritários de atuação Log**, sendo estes os focos de nossa maior contribuição com o alcance das metas globais de desenvolvimento sustentável.



9 O plano TODOS POR 1.5 e a possibilidade de incremento na infraestrutura logística brasileira e de suporte para expansão de mercados consumidores da indústria e de serviços.

4 Desenvolvimento socioeconômico das áreas de influência de nossos empreendimentos, através da ampliação do Programa Log Social para desenvolvimento de ações voltadas para educação, com comunidades vizinhas e colaboradores dos empreendimentos.

11 Melhoria das cidades onde atuamos através da contribuição com a qualidade urbana e viária nas regiões vizinhas aos nossos empreendimentos.

7 Redução de impactos ambientais pela compra no mercado livre de energia (energia renovável) e a possibilidade de instalação de sistemas autogeradores de energia nos novos empreendimentos (placas solares).

4.2 CASE DO TRIMESTRE

A Log promoveu do dia 24 de novembro ao dia 16 de dezembro, o projeto Log Social Unidades Móveis. A iniciativa, em **parceria com o SESC/MG**, teve como objetivo realizar consultas oftalmológicas e distribuição de lentes corretivas, que podem auxiliar nas atividades de vida diária de adultos e no desenvolvimento intelectual de crianças.

Possibilitando atendimento aos colaboradores das empresas que atuam no empreendimento LOG Contagem I, e aos moradores das comunidades da vizinhança, **a Companhia promoveu cerca de 600 consultas, além de doar óculos de grau aos pacientes** que se encontram em situação de vulnerabilidade social e que, após consulta, tiveram prescrição de lentes corretivas.

A visão é um dos sentidos mais importantes do corpo humano e responsável por 85% das informações processadas no cérebro. No mundo, segundo dados da OMS, 285 milhões de pessoas estão visualmente prejudicadas. Já no Brasil, de acordo com o IBGE, 35 milhões de pessoas apresentam algum grau de dificuldade visual.

Log Social - Log Contagem I MG



Entendemos que nossa abrangência territorial e diversidade de demandas criam oportunidades para que de fato possamos fazer a diferença nestas regiões

Essa iniciativa reforça nosso foco em ampliar a atuação em investimentos sociais e aumentar ainda mais a nossa capacidade de promover desenvolvimento próximo das localidades onde atuamos.

[Clique aqui e confira outros cases](#)



7 ESG: uma agenda que veio para ficar

Em 2021, **fortalecemos a nossa agenda ESG** e colocamos em prática diversos projetos com o Log Social, por meio de educação e saúde, com mais de **3.450 horas de cursos ministrados e mais de 570 consultas oftalmológicas realizadas**, incluindo a doação de lentes corretivas. Participamos de projetos como “Natal Solidário”, **patrocinando palestras educativas para mais de 850 jovens e adolescentes** com o tema Propósito nas Escolhas. Além disso, fizemos a **doação de mais de 120 brinquedos para crianças de uma escola pública** na cidade de um de nossos empreendimentos. Os projetos do Log Social têm caráter permanente e ainda têm muito para crescer.

Na governança, fizemos um grande avanço, **atingindo 82% das boas práticas listadas no Informe de Governança da CVM** (Comissão de Valores Mobiliários), ficando, assim, acima da média das empresas do mesmo segmento.

Já no ambiental, buscando atender as questões climáticas que devem ser tratadas com urgência, está **em andamento o nosso inventário de emissões**, que será apresentado no nosso próximo Relatório de Sustentabilidade.

Temos muito a fazer em 2022 e a Log seguirá em movimento para crescer cada vez mais sustentável.



Demonstrações Financeiras

5.1 DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO DO EXERCÍCIO *EM R\$ MIL*

	4T21	4T20	Var. %	2021	2020	Var. %
Receita líquida	38.653	36.353	6,3%	149.367	141.537	5,5%
Custo de prestação de serviços	(621)	(454)	-36,8%	(2.166)	(1.699)	-27,5%
Lucro bruto	38.032	35.899	5,9%	147.201	139.838	5,3%
Receitas (despesas) operacionais	60.019	14.342	318,5%	266.500	110.911	140,3%
Despesas comerciais	(2.566)	(2.628)	2,4%	(10.833)	(10.296)	-5,2%
Despesas gerais e administrativas	(6.040)	(6.081)	0,7%	(25.039)	(21.796)	-14,9%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(2.140)	(2.654)	19,4%	8.266	(7.399)	211,7%
Varição no Resultado Operacional de Novos Ativos	72.815	28.375	156,6%	291.271	151.274	92,5%
Resultado da equivalência patrimonial	(2.050)	(2.670)	23,2%	2.835	(872)	425,1%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	98.051	50.241	95,2%	413.701	250.749	65,0%
Resultado financeiro	2.093	(808)	359,0%	6.608	(15.056)	143,9%
Encargos financeiros	(22.561)	(5.777)	-290,5%	(47.870)	(30.385)	-57,5%
Receitas financeiras	24.654	4.969	396,2%	54.478	15.329	255,4%
L/P antes do IR e da contribuição social	100.144	49.433	102,6%	420.309	235.693	78,3%
Imposto de renda e contribuição social	(12.152)	(12.546)	3,1%	(37.073)	(93.121)	60,2%
Correntes	(5.923)	(3.407)	-73,8%	(20.183)	(11.493)	-75,6%
Diferidos	(6.229)	(9.139)	31,8%	(16.890)	(81.628)	79,3%
Lucro/prejuízo dos períodos	87.992	36.887	138,5%	383.236	142.572	168,8%
Lucro/prejuízo atribuível a						
Acionistas controladores	87.592	35.018	150,1%	368.955	139.959	163,6%
Acionistas não controladores	400	1.869	-78,6%	14.281	2.613	446,5%

5.2 BALANÇO PATRIMONIAL EM R\$ MIL

ATIVO	31/12/2021	31/12/2020	Var. %	PASSIVO	31/12/2021	31/12/2020	Var. %
Circulante	775.097	783.354	-1,1%	Passivo circulante	511.425	330.525	54,73%
Caixa e equivalentes de caixa	207.564	453.855	-54,3%	Fornecedores	44.604	15.269	192,1%
Títulos e valores mobiliários	485.911	287.718	68,9%	Empréstimos e debêntures	214.610	203.229	5,6%
Contas a receber	61.190	32.486	88,4%	Salários, encargos sociais e benefícios	9.138	5.572	64,0%
Impostos a recuperar	14.252	6.309	125,9%	Impostos e contribuições a recolher	15.457	8.541	81,0%
Despesas antecipadas	4.029	1.556	158,9%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	46.383	16.630	178,9%
Outros ativos	2.151	1.430	50,4%	Adiantamentos - Permutas	70.290	45.688	53,8%
				Dividendos a pagar	87.627	33.240	163,6%
				Outros	23.316	2.356	889,6%
Não circulante	4.384.806	3.428.829	27,88%	Passivo não circulante	1.307.736	801.697	63,12%
Títulos e valores mobiliários	203.130	2.991	6.691,4%	Arrendamento	4.244	4.182	1,5%
Instrumentos financeiros derivativos	-	3.243	-100,0%	Empréstimos e debêntures	1.053.095	597.434	76,3%
Contas a receber	23.327	44.319	-47,4%	Instrumentos financeiros	3.620	-	-
Despesas antecipadas	12.088	4.691	157,7%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	3.034	45.725	-93,4%
Impostos a recuperar	36.909	22.827	61,7%	Adiantamentos - Permutas	160.300	84.848	88,9%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	7.428	16.537	-55,1%	Impostos diferidos	77.828	63.254	23,0%
Outros	7.764	5.942	30,7%	Outros	5.615	6.254	-10,2%
Investimento em controladas em conjunto	313.663	326.336	-3,9%	Patrimônio líquido	3.340.742	3.079.961	8,47%
Propriedades para investimento	3.772.706	2.994.470	26,0%	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	3.311.569	3.060.121	8,2%
Imobilizado	4.927	4.981	-1,1%	Participações dos acionistas não controladores	29.173	19.840	47,0%
Intangível	2.864	2.492	14,9%				
TOTAL DOS ATIVOS	5.159.903	4.212.183	22,50%	TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	5.159.903	4.212.183	22,50%

5.3 DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO *EM R\$ MIL*

	2021	2020	Var. %
ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro Líquido do período	383.236	142.572	168,8%
Ajustes para reconciliar o lucro liq. com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(270.058)	(18.686)	-1.345,2%
Redução (aumento) nos ativos operacionais	(32.291)	(5.858)	-451,2%
Aumento (redução) nos passivos operacionais	61.654	26.148	135,8%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(17.677)	(10.700)	-65,2%
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	124.864	133.476	-6,5%
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aumento / aquisição de investimentos	(5.259)	(11.685)	55,0%
Redução em títulos e valores mobiliários	940.729	333.904	181,7%
Aumento em títulos e valores mobiliários	(1.299.951)	(317.294)	-309,7%
Recebimento por venda de controladas/ terrenos	283.077	90.739	212,0%
Aquisição de propriedades para investimento	(637.669)	(147.271)	-333,0%
Dividendos recebidos de investidas	12.203	-	-
Outros	(855)	(942)	9,2%
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	(707.725)	(52.549)	-1.246,8%
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquido	686.960	-	-
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(241.892)	(87.643)	-176,0%
Pagamento de juros	(37.773)	(39.883)	5,3%
Pagamento de arrendamento	(498)	(465)	-7,1%
Pagamento de dividendos	(33.240)	(21.423)	-55,2%
Gasto com emissão de ações	-	(77)	100,0%
Alienação (aquisição) de ações em tesouraria	(27.891)	15.574	-279,1%
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	3	98	-96,9%
(Distribuições) aportes de acionistas não controladores	(9.099)	(641)	-1.319,5%
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades de financiamento	336.570	(134.460)	350,3%
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
	(246.291)	(53.533)	-360,1%
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
			-
No início do período	453.855	507.388	-10,6%
No fim do período	207.564	453.855	-54,3%

Glossário

ABL (Total): área bruta locável, corresponde ao somatório das áreas disponíveis para locação.

ABL % Log: ABL referente à participação da Log nos empreendimentos.

ABL Aprovado: total de áreas com projeto aprovado e todas as demais licenças, incluindo as áreas já entregues.

ABL Entregue: áreas entregues para locação.

ABL FII: ABL alienado para o FII LGCP11.

ABL Parceiros: ABL correspondente ao percentual que os sócios da Log possuem nos empreendimentos (excluindo o ABL do FII LGCP11).

Absorção Bruta: refere-se à ocupação que ocorreu dentro do período analisado. Inclui áreas objeto de novos contratos de locação e renovações de contratos (referentes a vencimentos do ano corrente).

Absorção Líquida: aumento ou diminuição real de espaço ocupado entre períodos. Somatório das áreas objeto de novos contratos de locação, renovações de contratos (referentes a vencimentos do ano corrente) e devoluções ocorridas no período.

Backlog de Contratos: montante remanescente a receber até o prazo final do contrato.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization): lucro líquido adicionado das despesas com imposto de renda e contribuição social, resultado financeiro e depreciação.

EBITDA para Atividades de Locação: considera, por meio do EBITDA, acréscimos ou reduções por itens que entendemos não sendo parte do resultado de nossa atividade de locação, como vendas de ativos, ou que não afetam a nossa geração de caixa, como o valor justo de propriedade para investimento e o valor justo de propriedade para investimento nas controladas em conjunto.

ESG: "Environmental, Social and Corporate Governance" - Traduzido do inglês, "Governança Ambiental, Social e Corporativa". Refere-se aos três fatores centrais na medição da sustentabilidade e do impacto social de um investimento em uma empresa ou negócio.

FFO (Funds From Operations): lucro líquido antes da depreciação.

FFO para Atividades de Locação: considera, por meio do FFO, acréscimos ou reduções para eliminarem os efeitos de ganho ou perda da alienação de ativos, como, por exemplo, eventos com ganhos na venda de propriedades e nos ajustes de valor justo e outros efeitos "não caixa".

FII: Fundo de Investimento Imobiliário.

FII LGCP11: o fundo LOGCP Inter (LGCP11) é um fundo imobiliário que atua com foco em obter lucro com aluguéis de imóveis para o setor de logística e indústria. Constituído em agosto de 2019, o fundo é administrado pelo Banco Inter.

Greenfield: desenvolvimento de novos projetos de galpões logísticos desde o início da obra.

Inadimplência Líquida 12 meses: calculada pelo % remanescente do saldo de vencimentos acumulados nos últimos 12 meses subtraído do valor de recebimentos no mesmo período.

Joint Ventures (JVs): negócio em conjunto, no qual duas ou mais partes têm o controle conjunto.

Loan to Value: índice (%) resultante da divisão da dívida bruta ou líquida pelo valor justo das propriedades para investimento.

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela receita operacional líquida.

Margem EBITDA para Atividades de Locação: EBITDA para Atividades de Locação dividido pela receita operacional líquida.

Margem FFO: FFO dividido pela receita operacional líquida.

Margem FFO para Atividades de Locação: FFO para Atividades de Locação dividido pela receita operacional líquida.

Portfólio Potencial % Log: total de ABL detido pela Companhia, em seus diferentes estágios de desenvolvimento, ou seja, contempla o ABL dos projetos aprovados, em aprovação e entregues.

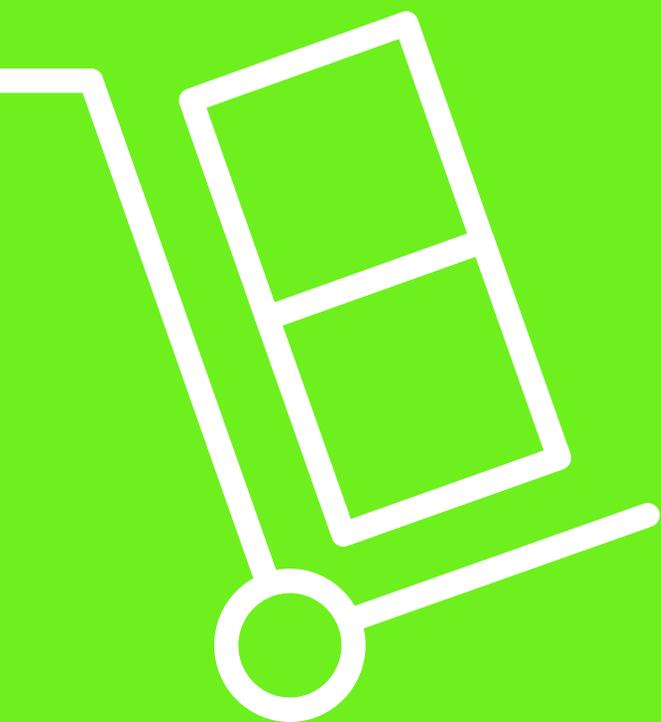
Same Client Rent (SCR): aluguel do mesmo cliente.

Vacância: ABL disponível para locação.

Vacância do Portfólio Estabilizado: ABL disponível para locação do portfólio de propriedades que atingem 90% de ocupação ou um ano ou mais de operação, o que acontecer primeiro.

Yield on Cost (YoC): receita potencial anualizada dos ativos (considerando 100% de ocupação) dividida pelo CAPEX dos respectivos projetos.

Galpões Modulares **100% Classe A**



Escaneie o QR
Code e faça uma
visita virtual



98
ativos
entregues

+1mi
de m² de ABL
entregue

+1,5mi
de m² de ABL
até 2024

CLIQUE E CONHEÇA O PORTFÓLIO COMPLETO





Fale com o RI

André Vitória

Diretor Executivo
de Finanças e Relações
com Investidores

Marina Miranda

Gestora Executiva
de Relações com
Investidores

Gabrielle Barrozo

Analista de Relações
com Investidores

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

+55 (31) 3615-8400
ri@logcp.com.br

ri.logcp.com.br

