

# Divulgação de **Resultados** **2T25**

LOG



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

**LOGG**  
B3 LISTED NM

## 7 MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

### Venda de Ativos e Disciplina na Alocação de Capital

A Log avançou em sua estratégia de monetização de portfólio, anunciando recentemente a venda de ativos, que totalizou R\$ 425 milhões, com margem bruta consolidada de 31,5%. Essas operações reafirmam a capacidade da Companhia de realizar seu plano de desinvestimentos com disciplina e de capturar valor mesmo em contextos de liquidez mais restrita.

A companhia tem mantido sua disciplina na alocação de capital, buscando conciliar o dispêndio em novos investimentos com o fluxo de caixa de venda de ativos (principal fonte de recursos do atual ciclo de crescimento).

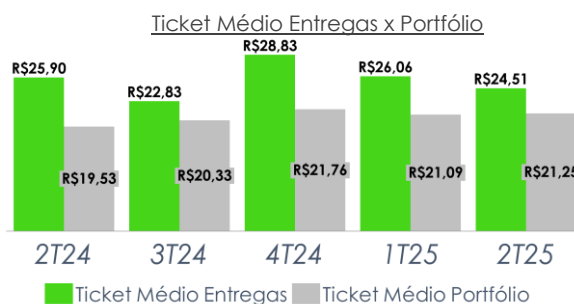


Em linha com essa estratégia conservadora, a Log ajustou o ritmo de produção ao longo do primeiro semestre de 2025, totalizando 121 mil m² de ABL produzidos. No mesmo período do ano anterior, foram produzidos 207 mil m².

No segundo semestre, com a entrada dos recursos provenientes das vendas de ativos anunciadas, a Log retomará o ritmo de produção necessário para garantir a execução do Plano Log 2 Milhões, que vem com uma safra de projetos de alta qualidade com boas expectativas de retorno.

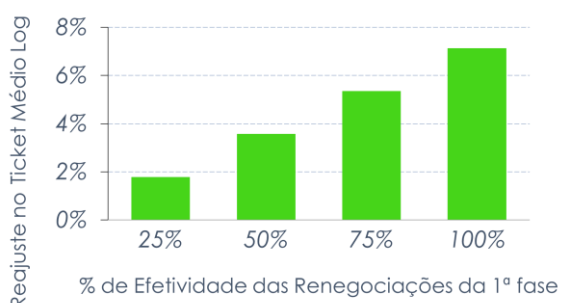
### Mercado Aquecido e Oportunidade com Reprecificação

A Log tem reportado, de forma consistente, aumento na demanda por galpões logísticos. Diante dessa pujante demanda de mercado, os valores praticados em contratos de locação ao longo dos últimos meses apresentaram significativo aumento. Como resultado, criou-se uma diferença natural entre os aluguéis antigos e os preços atuais de mercado.



Neste contexto, a companhia iniciou um processo criterioso de renegociação de contratos que hoje estão defasados. O objetivo é corrigir distorções, sempre com base em dados sólidos e em diálogo transparente com os locatários.

#### 1ª Fase: Potencial Reajuste do Ticket Médio da Log



Para uma primeira fase, foram selecionados 51 clientes, totalizando 237 mil m² de ABL que já estão em processo de negociação. Caso todas as tratativas em andamento sejam concluídas nos termos propostos, o aluguel médio desse grupo terá um aumento de 41%, saindo de R\$ 17,19/m² para R\$ 24,28/m². Em termos consolidados, a implementação integral das renegociações da primeira fase, conforme termos propostos, representaria um incremento de 7% no ticket médio da carteira Log.

Mais do que um movimento pontual de correção, essa iniciativa reflete uma estratégia estrutural que será gradualmente estendida a todo o portfólio remanescente, em novas fases de renegociação. O objetivo é promover a convergência entre os preços contratados com os praticados no mercado, impulsionando, de forma sustentável, a valorização dos ativos e a rentabilidade da companhia no longo prazo.

## Expansão da Receita de Prestação de Serviços

A Log avançou na expansão da Log ADM, sua frente dedicada à administração de ativos logísticos. Além da gestão de empreendimentos próprios e ativos desenvolvidos e já alienados, a companhia passou a administrar também imóveis de terceiros, **alcançando 2,4 milhões de m² de ABL sob administração, um crescimento de 43,3% nos últimos 12 meses**. Esse movimento aumenta a eficiência na alocação de capital, pois permite o crescimento da receita sem comprometimento de capital adicional.

No 2T25, a receita líquida com a gestão de ativos registrou um crescimento de 29% em relação 2T24, passando a representar 36% das despesas gerais e administrativas (SG&A). Ao final do LOG 2 Milhões, com o portfólio estabilizado, a expectativa é que essa receita seja capaz de cobrir integralmente o SG&A.



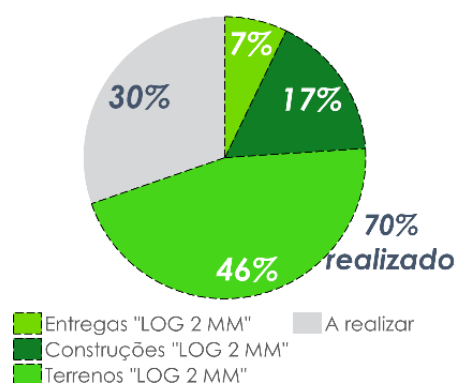
Paralelamente, a Log tem ampliado seu portfólio de serviços complementares, com o objetivo de rentabilizar ainda mais sua base de ativos. Essa expansão contempla soluções que vão além da administração tradicional de condomínios, agregando valor ao cliente final e gerando novas avenidas de monetização. A diversificação de serviços reforça o papel da Log como plataforma integrada, capaz de oferecer eficiência operacional e soluções completas no ambiente logístico.

## Avanço do Plano LOG 2 Milhões

Neste trimestre, a Companhia entregou 41 mil m² de ABL no Log João Pessoa, com ticket médio de R\$ 24,51, resultando em um Yield on Cost (YoC) de 14,1%, o que reforça a qualidade da nova safra de projetos do atual ciclo de crescimento. No acumulado do ano, já foram entregues 143 mil m² de ABL e outros 336 mil m² estão em construção. O portfólio total da Companhia alcançou 1,060 milhão de m² ao final do período.

A LOG segue demonstrando agilidade e eficiência na estruturação de novos projetos, até o momento, acumula 513 mil m² de ABL aprovados, refletindo a capacidade de execução e a robustez do pipeline de desenvolvimento. O landbank contratado totaliza 915 mil m² de ABL potencial. Considerando os projetos já entregues, em construção e aprovados, a Companhia já assegurou 70% do total necessário para o cumprimento de seu plano de crescimento até 2028. Cabe destacar que a maior parte dessa expansão está sendo viabilizada por meio de permutas, o que reduz a necessidade de capital imobilizado e reforça a disciplina na alocação de recursos.

Execução Plano LOG 2 milhões



## 7 DESTAQUES FINANCEIROS

No 2T25, a Companhia apresentou receita líquida de locação de R\$ 61,5 milhões, representando um crescimento de 15,1% em relação ao mesmo período do ano anterior.

O EBITDA no 2T25 foi de R\$ 140,3 milhões, em 6M25 totalizou R\$ 261,1 milhões, um aumento de 21,5% em relação ao 6M24.

O EBITDA de locação somou R\$ 53,3 milhões no 2T25, com margem de 86,7% e apresentou crescimento de 18,7% se comparado ao mesmo período do ano anterior.

O lucro líquido no 2T25 foi de R\$ 87,1 milhões, em 6M25 totalizou R\$ 173,4 milhões, aumento de 17,8% em relação ao 6M24.

O lucro por ação no 2T25 foi de R\$ 1,0 aumento de 0,9% se comparado ao 1T24. Em 6M25 totalizou R\$ 1,99, aumento de 29,2% em relação ao 6M24.

A relação entre a dívida líquida ajustada e o EBITDA foi de 1,7x, considerando as vendas anunciadas esta relação seria de 0,9x, refletindo a disciplina financeira da Companhia.

O ticket médio em 2T25 foi de R\$ 21,25 representando um aumento de 9,8% em relação ao 2T24 que foi de R\$19,53.

EM R\$ MILHARES	2T25	2T24	VAR. %	6M 2025	6M 2024	VAR. %
<b>Receita Líquida</b>	61.468	53.401	15,1%	116.795	107.242	8,9%
Custo dos serviços prestados	(1.406)	(1.296)	8,5%	(2.710)	(2.748)	-1,4%
<b>Lucro Bruto</b>	60.062	52.105	15,3%	114.085	104.494	9,2%
<b>Margem Bruta</b>	<b>97,7%</b>	<b>97,6%</b>	<b>0,1 p.p.</b>	<b>97,7%</b>	<b>97,4%</b>	<b>0,2 p.p.</b>
Despesas operacionais	(16.103)	(62.587)	-74,3%	(32.336)	(78.217)	-58,7%
Desenvolvimento de Ativos	94.326	149.736	-37,0%	174.823	184.016	-5,0%
Equivalência patrimonial	299	271	10,3%	1.043	2.094	-50,2%
<b>EBITDA</b>	<b>140.329</b>	<b>140.857</b>	<b>-0,4%</b>	<b>261.098</b>	<b>214.863</b>	<b>21,5%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>228,3%</b>	<b>263,8%</b>	<b>-35,5 p.p.</b>	<b>223,6%</b>	<b>200,4%</b>	<b>23,2 p.p.</b>
Resultado financeiro	(42.519)	(32.455)	31,0%	(68.565)	(41.578)	64,9%
IR CSLL	(8.999)	(15.184)	-40,7%	(15.616)	(23.622)	-33,9%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>87.066</b>	<b>91.886</b>	<b>-5,2%</b>	<b>173.432</b>	<b>147.187</b>	<b>17,8%</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>141,6%</b>	<b>172,1%</b>	<b>-30,4 p.p.</b>	<b>148,5%</b>	<b>137,2%</b>	<b>11,2 p.p.</b>
<b>Lucro Líquido / Ação</b>	<b>1,00</b>	<b>0,99</b>	<b>0,9%</b>	<b>1,99</b>	<b>1,54</b>	<b>29,2%</b>
<b>Dívida Líquida aj. / EBITDA</b>	<b>1,7x</b>	<b>1,5x</b>	<b>0,20x</b>	<b>1,7x</b>	<b>1,5x</b>	<b>0,20x</b>
<b>Capex</b>	<b>160.289</b>	<b>219.974</b>	<b>-27,1%</b>	<b>332.098</b>	<b>378.082</b>	<b>-12,2%</b>
<b>ABL %Log (m²)</b>	<b>1.060.609</b>	<b>966.191</b>	<b>9,8%</b>	<b>1.060.609</b>	<b>966.191</b>	<b>9,8%</b>
<b>Ticket médio (R\$/mensal)</b>	<b>21,25</b>	<b>19,53</b>	<b>8,8%</b>	<b>21,17</b>	<b>20,08</b>	<b>5,5%</b>
<b>Vacância estabilizada (%)</b>	<b>0,93%</b>	<b>1,65%</b>	<b>-43,6%</b>	<b>0,93%</b>	<b>1,65%</b>	<b>-43,6%</b>

## 7 DESTAQUES OPERACIONAIS

Entregas:

**41,0**  
**MIL M<sup>2</sup> ABL**

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

YoC das Entregas:

**14,1%**

Demonstração da qualidade da nova safra de projetos do atual ciclo de crescimento

Vacância Estabilizada:

**0,93%**

Muito inferior frente à média do setor de 7,4%

Absorção Bruta:

**121,4**  
**MIL M<sup>2</sup> ABL**

Mantendo um alto patamar de absorção



LOG FORTALEZA III

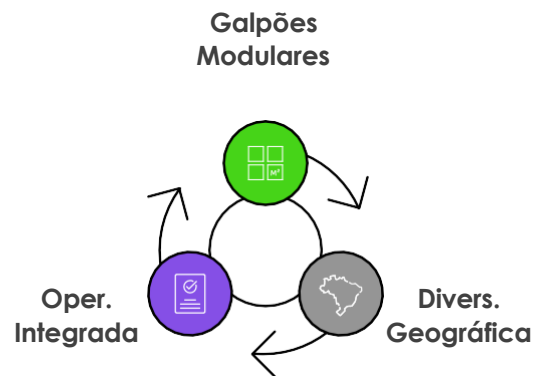


# Desempenho Financeiro e Operacional

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

## Pilares Estratégicos

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



### Galpões Modulares:

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

**163 clientes em 216 contratos ativos**

**Concentração por setor inferior a 25%**

**Vacância estabilizada de 0,93%**

**Ticket médio de R\$ 21,25 por m<sup>2</sup> de ABL**

**Repasse de preço acima da inflação pelo 12º trimestre consecutivo com SCR de 0,92%**

### Diversificação Geográfica:

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

**41 mil m<sup>2</sup> de ABL entregues no trimestre**

**Pré-locação de 60% das entregas**

**Absorção bruta de 121,4 mil m<sup>2</sup> de ABL**

### Operação Integrada:

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

**Menor custo nacional de construção**

**Nacionalização dos preços**

**Flight to Quality como driver de crescimento**



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

# 7 PORTFÓLIO OPERACIONAL

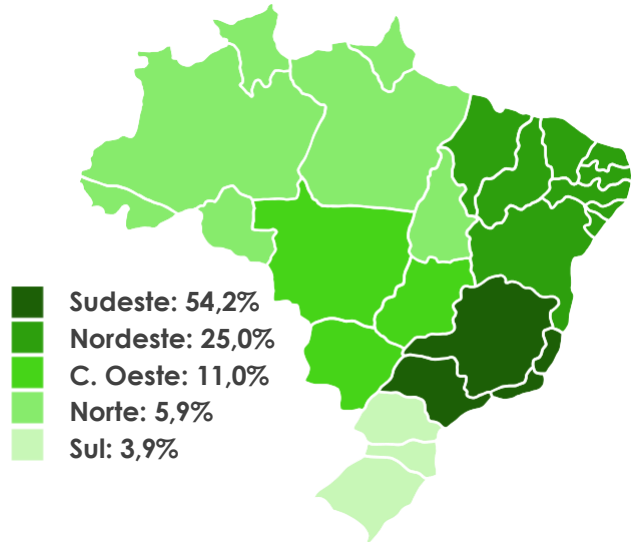
## Entrega do LOG Joao Pessoa no 2T25, com 41 mil m<sup>2</sup> de ABL

### Entregas YTD

EM M <sup>2</sup> DE ABL ABL	Trimestre	% Total
LOG Cuiabá	1T25	38.643
LOG SJP	1T25	40.981
LOG São Bernardo G2	1T25	22.456
<b>Total 1T25</b>		<b>102.081</b>
LOG João Pessoa	2T25	41.006
<b>Total 2T25</b>		<b>143.087</b>

A Companhia entregou 143 mil m<sup>2</sup> de ABL no semestre, distribuídos nos Estados de Mato Grosso, Paraíba, Paraná e São Paulo.

### Representatividade do Portfólio Entregue por Região (% LOG)



### Portfólio por Classe

EM M <sup>2</sup> DE ABL (%LOG)	2T25	1T25	2T24
Entregue	1.060.609	1.025.754	966.191
Em construção	229.820	264.657	373.503
Landbank	758.846	631.666	536.098
<b>Total</b>	<b>2.049.274</b>	<b>1.922.076</b>	<b>1.875.792</b>

### Portfólio (ABL % LOG em milhares)

PERÍODO	INÍCIO	ENTREGAS	VENDAS	FINAL	OCUPAÇÃO	VACÂNCIA ESTAB.	VACÂNCIA TOTAL	VACÂNCIA BRASIL <sup>1</sup>
<b>2T24</b>	1.045	59	138	<b>966</b>	97,1%	1,65%	2,89%	9,7%
<b>3T24</b>	966	115	126	<b>1.007</b>	96,5%	0,44%	3,49%	8,8%
<b>4T24</b>	1.007	96	98	<b>952</b>	96,7%	0,65%	3,30%	9,2%
<b>1T25</b>	952	74	-	<b>1.026</b>	97,3%	1,55%	2,73%	8,1%
<b>2T25</b>	1.026	35	-	<b>1.061</b>	97,4%	0,93%	2,57%	7,4%

<sup>1</sup> Fonte: Colliers. | No 3T24 Não inclui a venda concluída de São Bernardo de Campo (52 mil m<sup>2</sup> de ABL), pois o empreendimento foi vendido antes de ser entregue.

# 7 DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (DRE)

## Segmentação da Companhia

### Locação:

Locação de galpões classe A em todo o Brasil, focando nas principais regiões metropolitanas e gestão eficiente desses ativos por meio da Log Adm.

### Desenvolvimento:

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

## DRE 2T25<sup>1</sup>

EM R\$ MILHARES	2T25			2T24			2T25x2T24 VAR. CONSOLIDADO
	CONSOLIDADO	LOCAÇÃO	DESENVOLVIM.	CONSOLIDADO	LOCAÇÃO	DESENVOLVIM.	
Receita Líquida	61.468	61.468	-	53.401	53.401	-	15,1%
Custo serviços	(1.406)	(1.406)	-	(1.296)	(1.296)	-	8,5%
Lucro Bruto	60.062	60.062	-	52.105	52.105	-	15,3%
<b>Margem Bruta</b>	<b>97,7%</b>	<b>97,7%</b>	<b>-</b>	<b>97,6%</b>	<b>97,6%</b>	<b>-</b>	<b>0,1 p.p.</b>
<b>Despesas op. e desenvolvimento</b>	<b>78.222</b>	<b>(7.654)</b>	<b>85.876</b>	<b>87.149</b>	<b>(7.996)</b>	<b>95.145</b>	<b>-10,2%</b>
Despesas G&A	(10.873)	(3.881)	(6.992)	(9.752)	(3.465)	(6.287)	11,5%
Despesas Comerciais	(3.019)	(2.631)	(388)	(2.554)	(2.301)	(253)	18,2%
Outras receitas/despesas op.	(467)	(250)	(217)	(48.949)	(1.510)	(47.439)	-99,0%
Desenvolvimento de ativos	94.326	-	94.326	149.736	-	149.736	-37,0%
Depreciação e Amortização	(1.745)	(892)	(853)	(1.332)	(720)	(612)	31,0%
<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>299</b>	<b>(34)</b>	<b>333</b>	<b>271</b>	<b>27</b>	<b>244</b>	<b>10,3%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>140.329</b>	<b>53.266</b>	<b>87.063</b>	<b>140.857</b>	<b>44.857</b>	<b>96.001</b>	<b>-0,4%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>228,3%</b>	<b>86,7%</b>	<b>-</b>	<b>263,8%</b>	<b>84,0%</b>	<b>-</b>	<b>-35,5 p.p.</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(42.519)</b>	<b>(41.684)</b>	<b>(835)</b>	<b>(30.271)</b>	<b>(24.863)</b>	<b>(5.408)</b>	<b>40,5%</b>
Despesas fin. ex equity swap	(70.185)	(59.796)	(10.389)	(59.287)	(42.175)	(17.112)	18,4%
Receitas financeiras	27.666	18.112	9.554	29.016	17.312	11.704	-4,7%
<b>EBT</b>	<b>96.064</b>	<b>10.690</b>	<b>85.374</b>	<b>109.254</b>	<b>19.274</b>	<b>89.981</b>	<b>-12,1%</b>
<b>IR e CSLL</b>	<b>(8.999)</b>	<b>(4.433)</b>	<b>(4.566)</b>	<b>(15.184)</b>	<b>(2.166)</b>	<b>(13.018)</b>	<b>-40,7%</b>
Imposto corrente	(5.107)	(3.963)	(1.144)	(17.304)	(2.817)	(14.487)	-70,5%
Imposto diferido ex. equity swap	(3.892)	(470)	(3.422)	2.120	651	1.469	-283,6%
<b>Lucro Líquido ex. equity swap</b>	<b>87.066</b>	<b>6.257</b>	<b>80.809</b>	<b>94.070</b>	<b>17.108</b>	<b>76.963</b>	<b>-7,4%</b>
<b>Margem Líquida ex. equity swap</b>	<b>141,6%</b>	<b>10,2%</b>	<b>-</b>	<b>176,2%</b>	<b>32,0%</b>	<b>-</b>	<b>-34,5 p.p.</b>
Despesas fin. de equity swap	-	-	-	(2.184)	-	(2.184)	-100,0%
Imposto diferido de equity swap	-	-	-	-	-	-	0,0%
<b>Lucro líquido</b>	<b>87.066</b>	<b>6.257</b>	<b>80.809</b>	<b>91.886</b>	<b>17.108</b>	<b>74.779</b>	<b>-5,2%</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>141,6%</b>	<b>10,2%</b>	<b>-</b>	<b>172,1%</b>	<b>32,0%</b>	<b>-</b>	<b>-30,4 p.p.</b>

<sup>1</sup> Em 01/01/2025, a Companhia atualizou a metodologia de alocação de despesas gerais e administrativas (G&A) entre os segmentos de locação e desenvolvimento, de forma a acompanhar a dinâmica de seus negócios.

## 7 RECEITA

### Receita Líquida de R\$ 61,5 milhões no trimestre

EM R\$ MILHARES	2T25	2T24	VAR. %	6M 2025	6M 2024	VAR. %
Receita bruta de locação ex. linearização	55.137	46.482	18,6%	104.573	95.634	9,3%
Linearização de receita	4.963	5.852	-15,2%	9.584	9.749	-1,7%
<b>Receita bruta de locação</b>	<b>60.100</b>	<b>52.334</b>	<b>14,8%</b>	<b>114.157</b>	<b>105.383</b>	<b>8,3%</b>
Impostos locação	(3.307)	(2.555)	29,4%	(6.337)	(5.265)	20,4%
Outras receitas (Log ADM + Gestão dos ativos de FILs)	5.351	4.184	27,9%	10.284	8.171	25,9%
Impostos outras receitas	(676)	(562)	20,3%	(1.309)	(1.047)	25,0%
<b>Receita líquida</b>	<b>61.468</b>	<b>53.401</b>	<b>15,1%</b>	<b>116.795</b>	<b>107.242</b>	<b>8,9%</b>

A Receita líquida foi de R\$ 61,4 milhões no trimestre, e apresentou crescimento de 15,1% em relação ao mesmo período do ano anterior.

**Same Client Rent acima da inflação pelo 12º trimestre consecutivo**

#### Same Client Rent<sup>1</sup>



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

**Potencial de valorização de 18,1% no ticket médio, com base nos valores atualmente solicitados**

#### Evolução Ticket Médio

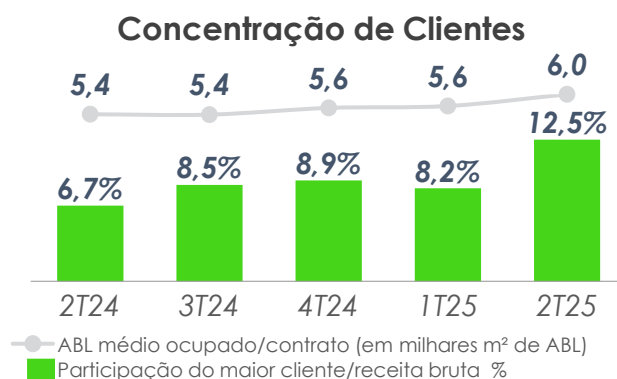


O gráfico acima de Evolução do Ticket médio apresenta a variação ao longo dos últimos trimestres do ticket médio do portfólio e o upside em refere-se a média dos tickets solicitados para os novos contratos.

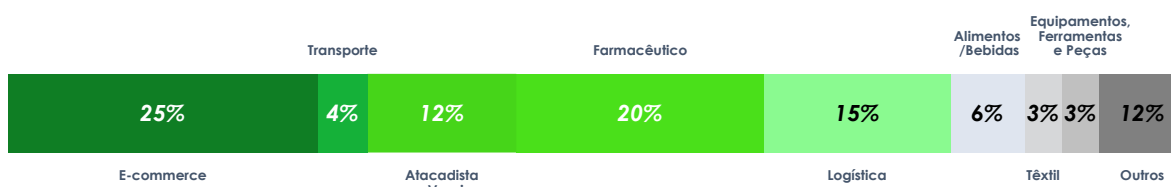
## Aumento do Lucro da Gestão de Ativos em 40,5%

EM R\$ MILHARES	2T25	2T24	VAR. %	6M 2025	6M 2024	VAR. %
Receita Líquida Gestão de Ativos (LOG Adm, Fils, Energia)	4.675	3.622	29,1%	8.975	7.124	26,0%
Custo Gestão	(1.406)	(1.296)	8,5%	(2.710)	(2.748)	-1,4%
<b>Lucro Bruto Gestão</b>	<b>3.269</b>	<b>2.326</b>	<b>40,5%</b>	<b>6.265</b>	<b>4.376</b>	<b>43,2%</b>
<b>Margem Bruta Gestão</b>	<b>69,9%</b>	<b>64,2%</b>	<b>5,7 p.p.</b>	<b>69,8%</b>	<b>61,4%</b>	<b>8,4 p.p.</b>

No 2T25, a receita de gestão de ativos teve avanço significativo e já representa 36% do SG&A. Esta é uma fonte de receita recorrente, que gera valor ao negócio no longo prazo. Ao final do ciclo de crescimento, com ativos estabilizados, a expectativa é que a receita da gestão seja suficiente para cobrir integralmente o SG&A, um salto importante em ganho de eficiência operacional.

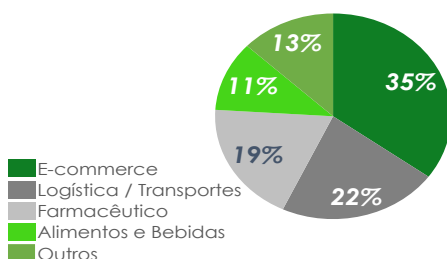


### Cientes por Setor - % de ABL em Operação



## A forte demanda permite que a Companhia entregue uma absorção bruta de 121,4 mil m² de ABL no trimestre

### Absorção Bruta por Setor no Trimestre



### Cronograma de Vencimento dos Contratos



A Companhia possui clientes da maioria dos setores da economia, cuja concentração não ultrapassa 25% do ABL total.

## 7 DESPESAS OPERACIONAIS

EM R\$ MILHARES	2T25	2T24	VAR. %	6M 2025	6M 2024	VAR. %
Lucro Bruto	60.062	52.105	15,3%	114.085	104.494	9,2%
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(15.249)</b>	<b>(13.373)</b>	<b>14,0%</b>	<b>(30.135)</b>	<b>(27.906)</b>	<b>8,0%</b>
Despesas comerciais	(1.878)	(1.609)	16,7%	(3.377)	(3.269)	3,3%
Despesas de vacância	(753)	(692)	8,8%	(1.526)	(1.486)	2,7%
Despesas G&A	(10.873)	(9.740)	11,6%	(21.746)	(20.675)	5,2%
Depreciação e amortização	(1.745)	(1.332)	31,0%	(3.486)	(2.476)	40,8%
Outras receitas/despesas	(467)	(48.949)	-99,0%	(1.768)	(49.952)	-96,5%
Desenvolvimento de ativos	94.326	149.736	-37,0%	174.823	184.016	-5,0%
Equivalência Patrimonial	299	271	10,3%	1.043	2.094	-50,2%
<b>EBIT</b>	<b>138.584</b>	<b>139.525</b>	<b>-0,7%</b>	<b>257.612</b>	<b>212.381</b>	<b>21,3%</b>

## 7 EBITDA

EM R\$ MILHARES	2T25	2T24	VAR. %	6M 2025	6M 2024	VAR. %
EBIT	138.584	139.525	-0,7%	257.612	212.381	21,3%
<b>Depreciação e Amortização</b>	<b>1.745</b>	<b>1.332</b>	<b>31,0%</b>	<b>3.486</b>	<b>2.476</b>	<b>40,8%</b>
Locação	53.266	44.857	18,7%	100.929	90.971	10,9%
Desenvolvimento	87.063	96.001	-9,3%	160.169	123.891	29,3%
<b>EBITDA</b>	<b>140.329</b>	<b>140.857</b>	<b>-0,4%</b>	<b>261.098</b>	<b>214.863</b>	<b>21,5%</b>

LOG S. J. PINHAIS



## 7 RESULTADO FINANCEIRO

EM R\$ MILHARES	2T25	2T24	VAR. %	6M 2025	6M 2024	VAR. %
Receitas financeiras	27.666	29.016	-4,7%	58.912	59.515	-1,0%
Despesas financeiras	(70.185)	(61.471)	14,2%	(127.477)	(101.093)	26,1%
Equity Swap	-	(2.184)	-100,0%	-	(1.311)	-100,0%
Despesas fin. ex. equity swap	(70.185)	(59.287)	18,4%	(127.477)	(99.782)	27,8%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(42.519)</b>	<b>(32.455)</b>	<b>31,0%</b>	<b>(68.565)</b>	<b>(41.578)</b>	<b>64,9%</b>

No 2T25, o Resultado Financeiro foi de R\$ (42,5) milhões. A variação no Resultado Financeiro é decorrente principalmente do aumento do CDI no período que acarretou em maior juros de empréstimos. O CDI médio mensal no 2T25 apresentou aumento de 31,25% se comparado ao CDI médio mensal do 2T24.

## 7 IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

EM R\$ MILHARES	2T25	2T24	VAR. %	6M 2025	6M 2024	VAR. %
Corrente	(5.107)	(17.304)	-70,5%	(14.940)	(22.114)	-32,4%
Diferido	(3.892)	2.120	-283,6%	(676)	(1.508)	-55,2%
Diferido da Operação	(473)	11.064	-104,3%	5.743	9.598	-40,2%
Diferido Desenvolvimento	(3.419)	(8.944)	-61,8%	(6.419)	(11.106)	-42,2%
<b>IR e CSLL</b>	<b>(8.999)</b>	<b>(15.184)</b>	<b>-40,7%</b>	<b>(15.616)</b>	<b>(23.622)</b>	<b>-33,9%</b>

## 7 LUCRO LÍQUIDO

EM R\$ MILHARES	2T25	2T24	VAR. %	6M 2025	6M 2024	VAR. %
Locação	6.257	17.108	-63,4%	21.953	34.669	-36,7%
Desenvolvimento	80.809	74.779	8,1%	151.478	112.517	34,6%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>87.066</b>	<b>91.886</b>	<b>-5,2%</b>	<b>173.431</b>	<b>147.187</b>	<b>17,8%</b>

O Lucro Líquido 6M25 foi de R\$ 173,4 milhões e apresentou aumento de 17,8%. Esse crescimento foi impulsionado pelas medidas operacionais e pelo desenvolvimento de novos ativos. **A Companhia possui Guidance de Lucro Líquido para 2025 de R\$ 350 a 450 milhões.**

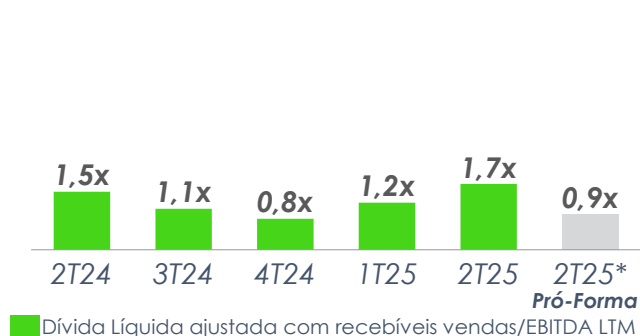
## 7 ENDIVIDAMENTO

### Alavancagem ajustada de 1,7x

EM R\$ MILHARES	2T25	2T24	VAR. %
<b>Dívida Líquida</b>	<b>1.673.723</b>	<b>1.163.722</b>	<b>43,8%</b>
<i>Empréstimos e financiamentos</i>	2.370.934	2.053.337	15,5%
<i>Caixa, eq. de caixa e TVM</i>	697.211	889.615	-21,6%
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>3.759.744</b>	<b>3.786.682</b>	<b>-0,7%</b>
<b>Dívida líquida/PL</b>	<b>44,5%</b>	<b>30,7%</b>	<b>13,8 p.p.</b>
<b>Dívida líquida ajustada</b>	<b>926.426</b>	<b>531.188</b>	<b>74,4%</b>
<i>Recebíveis das vendas de ativos</i>	747.297	632.534	18,1%
<b>Dívida líquida ajustada/PL</b>	<b>24,6%</b>	<b>14,0%</b>	<b>10,6 p.p.</b>
<b>Dívida líquida</b>	<b>1.673.723</b>	<b>1.163.722</b>	<b>43,8%</b>
<b>EBITDA LTM</b>	<b>539.848</b>	<b>350.715</b>	<b>53,9%</b>
<b>Dívida líquida/EBITDA</b>	<b>3,1x</b>	<b>3,3x</b>	<b>-0,2 p.p.</b>
<b>Dívida líquida ajustada</b>	<b>926.426</b>	<b>531.188</b>	<b>74,4%</b>
<b>EBITDA LTM</b>	<b>539.848</b>	<b>350.715</b>	<b>53,9%</b>
<b>Dívida líquida ajustada/EBITDA LTM</b>	<b>1,7x</b>	<b>1,5x</b>	<b>0,2 p.p.</b>

Considerando os recebíveis provenientes das vendas de ativos já anunciadas, que totalizaram R\$ 424,6 milhões, a dívida líquida ajustada pró-forma seria de R\$ 502 milhões, com este critério o Índice de Alavancagem seria de apenas 0,9x.

#### Dívida Líquida Ajustada / EBITDA LTM

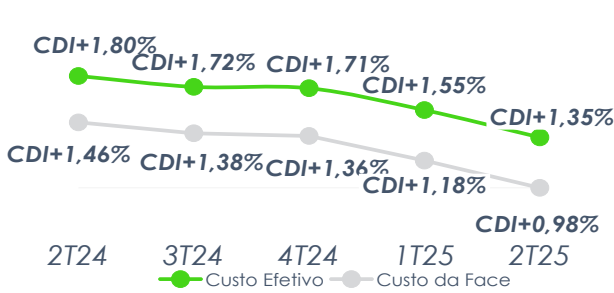


#### Dívida Líquida Ajustada



\*Dívida Líquida ajustada com recebíveis incluindo as vendas anunciadas em junho e julho de 2025 (R\$ 424,6 Milhões)/EBITDA LTM

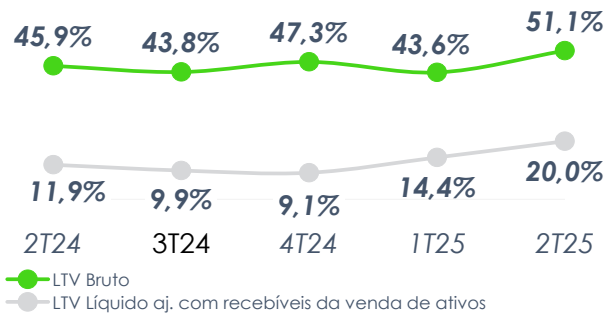
## Spread da Dívida



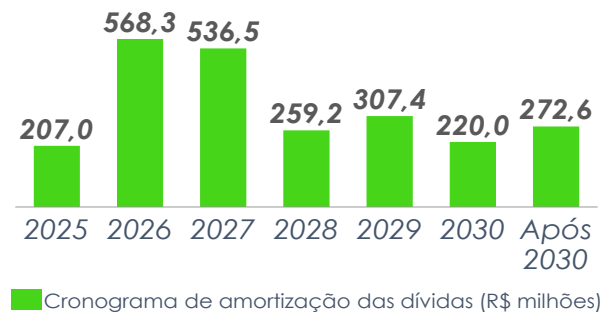
## Custo da Dívida



## Loan to Value - LTV



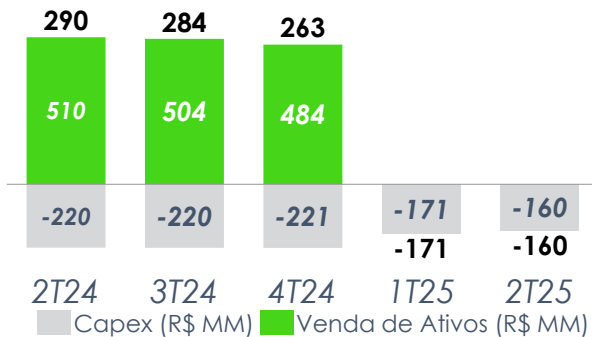
## Cronograma de Amortização das Dívidas



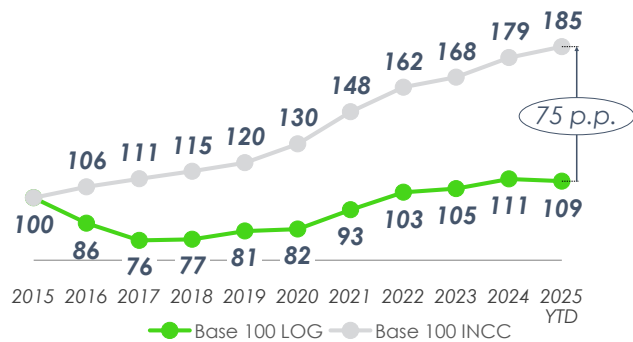
A Log segue ativamente seu programa de reperfilamento de dívida com foco na equalização das torres de amortização, alogamento de passivo e redução de *spread*. Em abril, concluiu a emissão de CRI de R\$ 300 milhões. **O custo efetivo consolidado foi de CDI+1,35% e segue apresentando redução significativa em relação ao ano anterior que foi de CDI+1,80%.**

## 7 INVESTIMENTOS

### Venda de Ativos e CAPEX



### Evolução do Custo de Construção



O Capex totalizou R\$ 160 milhões. A evolução dos investimentos acompanha o avanço do plano de expansão, que será financiado, majoritariamente, pela reciclagem de ativos. À direita, o gráfico demonstra que o custo de construção da Log manteve-se significativamente abaixo do INCC.

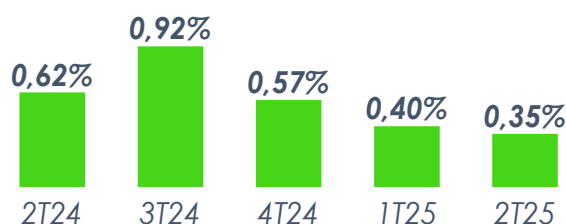
## 7 CONTAS A RECEBER

Menor inadimplência líquida acumulada da história da LOG de apenas 0,35%

### Contas a Receber

EM R\$ MILHARES	2T25	2T24	VAR. %
Locação de galpões	68.051	48.683	39,8%
Venda de ativos	747.297	632.534	18,1%
Administração de condomínios	3.043	1.345	126,2%
Outros	7.961	11.024	-27,8%
<b>Contas a Receber</b>	<b>826.352</b>	<b>693.586</b>	<b>19,1%</b>

### Inadimplência Líquida Acumulada



A Log possui alta previsibilidade de seus fluxos e fechou a inadimplência líquida dos últimos 12 meses em apenas 0,35%, reflexo do perfil qualificado da carteira de clientes e gestão criteriosa do risco de crédito.

## 7 VALOR DOS ATIVOS

### Propriedades Para Investimento (PPI)

#### PPI por Categoria

EM R\$ MILHARES	2T25	2T24	VAR. %
Terrenos	282.279	135.028	109,1%
Projetos em desenvolvimento	1.241.776	1.502.463	-17,4%
Projetos entregues	3.120.950	2.836.238	10,0%
Custo	2.023.608	1.838.008	10,1%
Valor justo	1.097.342	998.230	9,9%
<b>Propriedades para Investimento</b>	<b>4.645.005</b>	<b>4.473.729</b>	<b>3,8%</b>

As Propriedades para Investimento totalizaram R\$ 4,6 bilhões no 2T25.

## 7 NAV

EM R\$ MILHARES	2T25
PPI	4.637.953
Investidas	72.505
Ativos mantidos para venda	251.549
<b>Valor de mercado ativos</b>	<b>4.962.007</b>
Dívida líquida	(1.673.723)
Permutas + terrenos a pagar	(284.894)
Contas a receber (venda de ativos)	747.297
Caixa das Controladas %Log	175
<b>NAV</b>	<b>3.750.862</b>
Qtde. Ações ex-tesouraria (milhares) <sup>1</sup>	86.999
NAV / Ação	43,11
Valor Ação	20,42
<b>Desconto Ação para NAV</b>	<b>53%</b>

O NAV por ação da Companhia possui **desconto de 53%\*** em relação ao valor negociado da LOGG3,  **sinalizando um forte potencial de elevação do preço** da ação nos próximos períodos.

\*Não inclui Parque Industrial Betim.

## 7 FLUXO DE CAIXA

### Bridge de Fluxo de Caixa Gerencial



Caixa e equivalentes + TVM (R\$ milhões)

## 7 ESTRUTURA ACIONÁRIA

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

## 7 DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS TRIMESTRAIS

Neste trimestre, a LOG aprovou a distribuição de R\$ 20,6 milhões em dividendos, equivalentes a 25% do lucro líquido ajustado do período. O pagamento será efetuado no dia 11 de setembro de 2025.

# 7 ANEXO: DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

## Demonstração de Resultados

EM R\$ MILHARES	2T25	2T24	VAR. %
<b>Receita líquida</b>	<b>61.468</b>	<b>53.401</b>	<b>15,1%</b>
Custo de prestação de serviços	(1.406)	(1.296)	8,5%
<b>Lucro bruto</b>	<b>60.062</b>	<b>52.105</b>	<b>15,3%</b>
<b>Despesas operacionais</b>	<b>78.223</b>	<b>87.149</b>	<b>-10,2%</b>
Despesas comerciais	(3.018)	(2.566)	17,6%
Despesas gerais e administrativas	(12.618)	(11.072)	14,0%
Outras despesas operacionais	(467)	(48.949)	-99,0%
Desenvolvimento de ativos	94.326	149.736	-37,0%
<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>299</b>	<b>271</b>	<b>10,3%</b>
<b>Lucro op. antes do resultado financeiro</b>	<b>138.584</b>	<b>139.525</b>	<b>-0,7%</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(42.519)</b>	<b>(32.455)</b>	<b>31,0%</b>
Encargos financeiros	(70.185)	(61.471)	14,2%
Receitas financeiras	27.666	29.016	-4,7%
<b>Lucro antes do IR e CSLL</b>	<b>96.065</b>	<b>107.070</b>	<b>-10,3%</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(8.999)</b>	<b>(15.184)</b>	<b>-40,7%</b>
Correntes	(5.107)	(17.304)	-70,5%
Diferidos	(3.892)	2.120	-283,6%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>87.066</b>	<b>91.886</b>	<b>-5,2%</b>
<b>Lucro acionistas controladores</b>	<b>86.960</b>	<b>91.873</b>	<b>-5,3%</b>
<b>Lucro acionistas não controladores</b>	<b>106</b>	<b>13</b>	<b>715,4%</b>

LOG GOIÂNIA II



## Balanço Patrimonial

ATIVO	2T25	2T24	VAR. %	PASSIVO	2T25	2T24	VAR. %
<b>Ativo Circulante</b>				<b>Passivo Circulante</b>			
Caixa e equivalente de caixa	280.694	220.181	27,5%	Fornecedores	47.539	58.232	-18,4%
Títulos e valores mobiliários	165.014	433.545	-61,9%	Empréstimos e debêntures	334.591	277.793	20,4%
Estoque	241.745	-	0,0%	Instrumentos financeiros derivativos	-	-	0,0%
Contas a receber	510.724	399.026	28,0%	Salários, encargos sociais e benefícios	17.318	15.713	10,2%
Impostos a recuperar	37.275	42.142	-11,5%	Impostos e contribuições a recolher	33.242	41.658	-20,2%
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	0,0%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	78.599	48.077	63,5%
Outros ativos circulantes	25.563	6.246	309,3%	Permutas	76.162	83.543	-8,8%
<b>Total ativo circulante</b>	<b>1.261.015</b>	<b>1.101.140</b>	<b>14,5%</b>	Adiantamento de clientes	251.595	1.459	17144,3%
				Dividendos a pagar	-	-	0,0%
<b>Ativo não circulante mantido para venda</b>	<b>251.549</b>	<b>-</b>	<b>0,0%</b>	Outros	49.164	50.554	-2,7%
				<b>Total passivo circulante</b>	<b>888.210</b>	<b>577.029</b>	<b>53,9%</b>
<b>Ativo Não Circulante</b>				<b>Passivo Não Circulante</b>			
Títulos e valores mobiliários	251.503	235.889	6,6%	Arrendamento	186.999	171.450	9,1%
Instrumentos financeiros derivativos	82.884	56.094	47,8%	Empréstimos e debêntures	2.036.343	1.775.544	14,7%
Contas a receber	315.627	294.560	7,2%	Instrumentos financeiros derivativos	4.174	-	0,0%
Créditos com empresas ligadas	-	-	0,0%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	37.354	16.626	124,7%
Despesas antecipadas	13.562	11.744	15,5%	Permutas	92.779	46.676	98,8%
Impostos a recuperar	34.686	34.643	0,1%	Impostos diferidos	154.043	137.797	11,8%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	114.024	113.558	0,4%	Provisão para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-	-	0,0%
Outros	18.507	23.359	-20,8%	Outros	7.317	14.049	-47,9%
Investimento em controladas em conjunto	156.750	154.423	1,5%	Total passivo não circulante	2.519.009	2.162.142	16,5%
Propriedades para investimento	4.637.953	4.473.728	3,7%	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			<b>VAR. %</b>
Imobilizado	15.636	16.066	-2,7%	Patrimônio líquido acionistas da Controladora	3.740.220	3.775.981	-0,9%
Intangível	13.267	10.649	24,6%	Participações dos acionistas não controladores	19.524	10.701	82,5%
<b>Total ativo não circulante</b>	<b>5.654.399</b>	<b>5.424.713</b>	<b>4,2%</b>	<b>Total Patrimônio líquido</b>	<b>3.759.744</b>	<b>3.786.682</b>	<b>-0,7%</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>7.166.963</b>	<b>6.525.853</b>	<b>9,8%</b>	<b>TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>7.166.963</b>	<b>6.525.853</b>	<b>9,8%</b>

## Demonstração de Fluxo de Caixa

EM R\$ MILHARES	2T25	2T24	VAR. %
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>			
Lucro Líquido do período	87.064	91.888	-5,2%
Reconciliação do lucro liq. com caixa líquido atividades op.	(38.467)	(83.134)	-53,7%
Redução (aumento) nos ativos operacionais	(27.991)	5.671	-593,6%
Aumento (redução) nos passivos operacionais	(18.356)	1.638	-1220,6%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(6.731)	(8.364)	-19,5%
<b>Caixa líquido gerado/utilizado pelas atividades operacionais</b>	<b>(4.481)</b>	<b>7.699</b>	<b>-158,2%</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>			
Aumento / aquisição de investimentos	(20)	(63)	-68,3%
Redução em títulos e valores mobiliários	156.332	218.801	-28,6%
Aumento em títulos e valores mobiliários	(87.685)	(464.287)	-81,1%
Dividendos recebidos de investidas	900	750	20,0%
Recebimento por venda de controladas/ terrenos	41.964	493.200	-91,5%
Aquisição de propriedades para investimento	(158.253)	(218.267)	-27,5%
Outros	(2.016)	(1.644)	22,6%
<b>Caixa líquido gerado/utilizado nas atividades de investimento</b>	<b>(48.778)</b>	<b>28.490</b>	<b>-271,2%</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>			
Cap. de empréstimos, financiamentos e debentures, líquido	292.229	58.576	398,9%
Amortização de empréstimos, financiamentos e debentures	(1)	(3.473)	-100,0%
Pagamento de juros	(29.440)	(8.776)	235,5%
Pagamento de arrendamento	(224)	(325)	-31,1%
Pagamento de dividendos	(20.499)	-	0,0%
Transação de capital	-	-	0,0%
Pagamento recebimento de derivativo	165	15.365	-98,9%
Alienação (aquisição) de ações em tesouraria	(343)	(71.400)	-99,5%
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	-	-	0,0%
Distribuições/aportes de acionistas não controladores	-	-	0,0%
<b>Caixa líquido gerado/utilizado nas atividades de financiamento</b>	<b>241.887</b>	<b>(10.033)</b>	<b>-2510,9%</b>
<b>Aumento/Redução de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>188.628</b>	<b>26.156</b>	<b>621,2%</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>			
No início do período	92.066	194.025	-52,5%
No fim do período	280.694	220.181	27,5%

# RELAÇÕES COM INVESTIDORES

---

## Divulgação de Resultados

### RAFAEL SALIBA

CFO & Diretor de Relações com Investidores

### HENRIQUE SCHUFFNER

Diretor de Relações com Investidores

### IVAN CAMARA

Especialista em Relações com Investidores

---

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

---

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

[ri.logcp.com.br](http://ri.logcp.com.br)

**LOGG**  
B3 LISTED NM

LOG