



Divulgação
de Resultados

BT

21

log

Belo Horizonte, 27 de outubro de 2021

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 terceiro trimestre de 2021 (“3T21”). As **informações financeiras a seguir**, exceto quando indicado o contrário, são apresentadas em milhares de reais (R\$ mil), foram elaboradas e apresentadas 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

Quinta-feira, 28 de outubro de 2021
10h (Brasília) / 9h (New York)
Tradução simultânea

Replay | Português ou Inglês
ri.logcp.com.br

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



Escaneie o QR Code
e acesse a Central
de Resultados.

DESTAQUES

R\$94,7mi

Lucro Líquido 3T21

R\$96,1mi

EBITDA 3T21

R\$1.091,3mi

Caixa Set/21

2,67%

Vacância Estabilizada Set/21

665.186m²

Absorção Bruta Total 9M21

R\$67,4mi

Geração de Valor 3T21
NOVOS ATIVOS DESENVOLVIDOS

0,57%

Inadimplência Líquida Acumulada
ÚLTIMOS 12 MESES

R\$3,5bi

Propriedades para Investimento Set/21

3T21

Entrega de +114 mil m² de ABL (72%LOG) no 3T21 marca o forte ritmo do Todos Por 1.5



7 Alto volume de entregas

O plano Todos por 1.5 segue em ritmo forte com o desenvolvimento de ativos greenfield. **Entregamos no 3T21, 114,2 mil m² de ABL (72%LOG) com alto nível de pré-locação, destes ativos, 85% já estão pré locados.** Foram 4 projetos, em 3 estados.

7 Novos contratos para projetos *Built to Suit*

Assinamos **dois novos contratos de BTS** no 3T21 para **relevante player internacional de e-commerce**, sendo o primeiro de **33,2 mil m² de ABL no estado do Ceará** e o segundo de **73,9 mil m² de ABL em Pernambuco**. As obras já foram iniciadas e acreditamos que, de acordo com as tecnologias aplicadas, serão os **BTS com as melhores especificações técnicas do país**, a previsão de entrega é no 2T22.

Em 2021 já assinamos **5 contratos de BTS** com grandes *players* de *e-commerce* **totalizando 313,5 mil m² de ABL** em 3 estados distintos. A crescente demanda por infraestrutura de qualidade nos grandes centros de consumo, intensificou a movimentação dos grandes *players* de mercado e a **Log se consolida como a solução one-stop-shop para clientes que buscam expansão.**

Refletindo o melhor momento comercial da Companhia, **no acumulado do ano registramos 665,2 mil m² de ABL de absorção bruta**, sendo 85% fora do eixo RJ/SP. A **vacância estabilizada reportada é de 2,67%**. A crescente demanda por galpões logísticos de alto padrão próximos aos grandes centros de consumo significa um **potencial aumento nos preços de locação**, demonstrando a dinâmica positiva do setor para ativos Classe A.

7 Recorrência na geração de valor

Reportamos mais um trimestre com alta geração de valor. **No 3T21, geramos R\$ 67,4 MM e no acumulado do ano, registramos R\$ 218,5 MM.** A geração de valor é o resultado entre *spread* do *yield* de desenvolvimento e o valor de mercado do ativo. **Esse ciclo reflete nosso modelo de negócios como desenvolvedora de ativos *greenfield*** e se repetirá à medida que desenvolvemos novos ativos com impactos recorrentes no resultado com o avanço do Plano Todos por 1.5.

7 Adesão à Rede Desafio 2030

Fazemos parte da **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.

7 Balanço reforçado para crescimento

Concluimos a distribuição pública de **Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)**, no valor total de **R\$450 milhões com vencimento em 7 anos**, que após contrato de *swap* realizado pela Companhia, resultou em um **custo de CDI + 1,23%**. A emissão não requereu garantias e faz parte da estratégia da Companhia de alongar o perfil da dívida, sem onerar novos ativos.

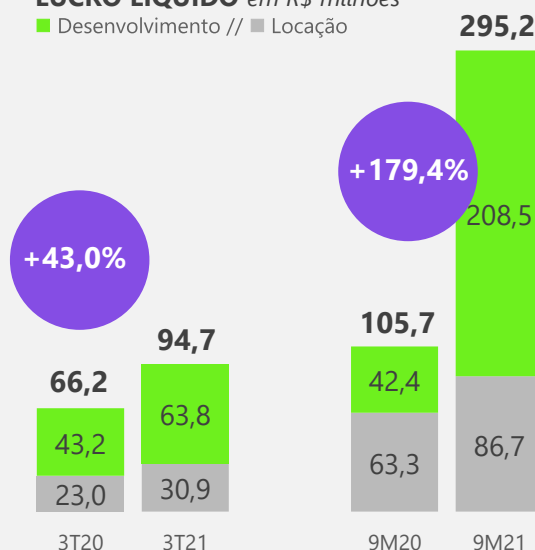
A captação mencionada acima reforça nossa posição robusta de caixa que totalizou R\$ 1,1 bilhão no final do 3T21.

Apresentamos novamente resultados consistentes. No acumulado do ano, o lucro líquido cresceu 179,4% quando comparado com o mesmo período do ano anterior, atingindo R\$ 295,2 milhões.

O *Ebitda* totalizou R\$ 316,3 milhões, no acumulado do ano, representando um aumento de 57,3% em relação ao mesmo período do ano anterior.

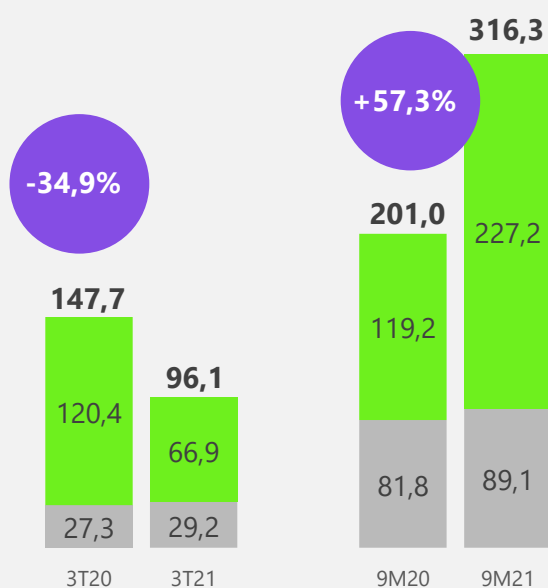
LUCRO LÍQUIDO em R\$ milhões

■ Desenvolvimento // ■ Locação



EBITDA em R\$ milhões

■ Desenvolvimento // ■ Locação



Desempenho dos Negócios

1.1 DEMANDA

A Log coloca em prática a sua inteligência de mercado para identificar demandas e oportunidades de negócio em todo o país, para os mais variados segmentos. **Estamos presentes em 39 cidades, 18 estados mais o Distrito Federal**, em todas as regiões do Brasil.

Nossa estratégia de diversificação geográfica, aliada ao nosso modelo de negócios de galpões modulares e *BTS*, todos classe A, é comprovada pelo alto nível de ocupação dos nossos ativos.

Reforçando nosso compromisso com o plano **“Todos Por 1.5”**, **88%** dos terrenos para sua conclusão já fazem parte do nosso portfólio sendo que no 3T21, adicionamos mais 3 terrenos e 168,9 mil m² de ABL ao *landbank*, **totalizando 1.321,9 mil m² de ABL** até o momento.



Norte
7 62.465m² ABL
2,7%

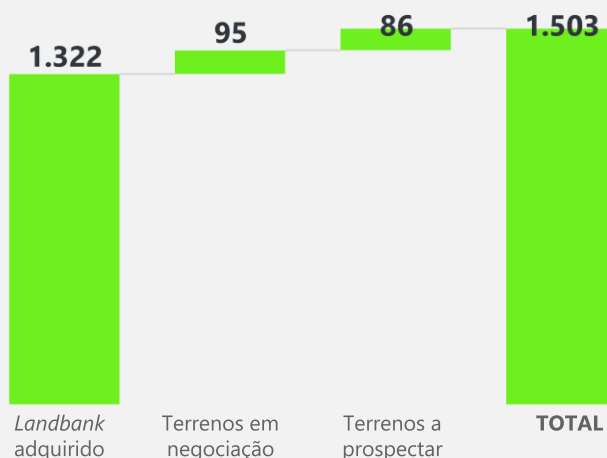
Sul
7 167.985m² ABL
7,4%

Centro-Oeste
7 222.899m² ABL
9,7%

Nordeste
7 573.881m² ABL
25,2%

Sudeste
7 1.254.604m² ABL
55,0%

AQUISIÇÃO DE LANDBANK TODOS POR 1.5 mil m²



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

PRINCIPAIS DRIVERS DE DEMANDA

Flight to Quality

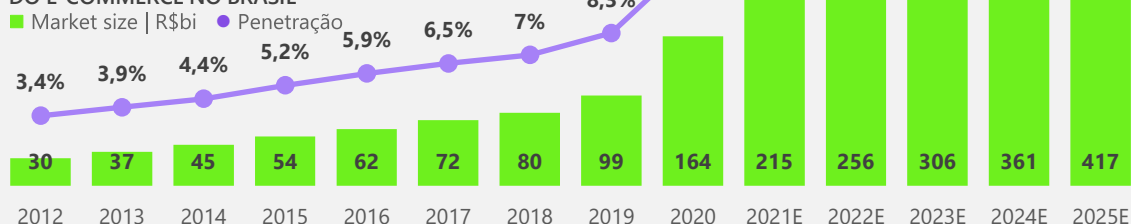
O movimento conhecido como *Flight to Quality* é o aumento da demanda por galpões mais modernos, um importante direcionador de crescimento. Estima-se que o mercado de galpões logísticos no Brasil tenha aproximadamente 172 milhões de m². **Existe um mercado potencial enorme para a Log** já que a oferta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

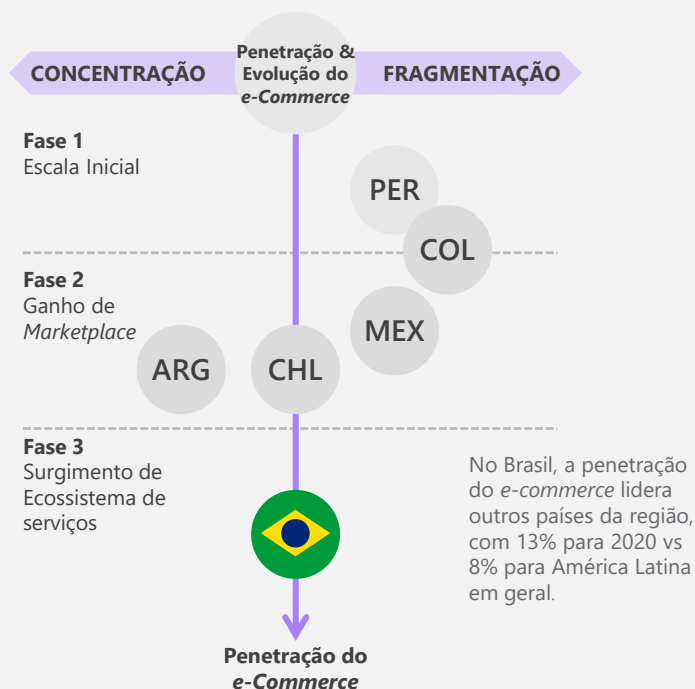
E-commerce no Brasil

As vendas do *e-commerce* brasileiro apresentaram recorde no primeiro semestre de 2021, com crescimento de cerca de 120% em relação ao mesmo período de 2019. 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 de um CAGR de 21%, com penetração superior a 20% em 2024E¹**. 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 torna-se parceira estratégica destes players**.

ESTIMATIVA DE CRESCIMENTO DO E-COMMERCE NO BRASIL¹



¹Morgan Stanley Research | LatAm eCommerce | Cross-Sector-The Rise of the e-Commerce Ecosystem



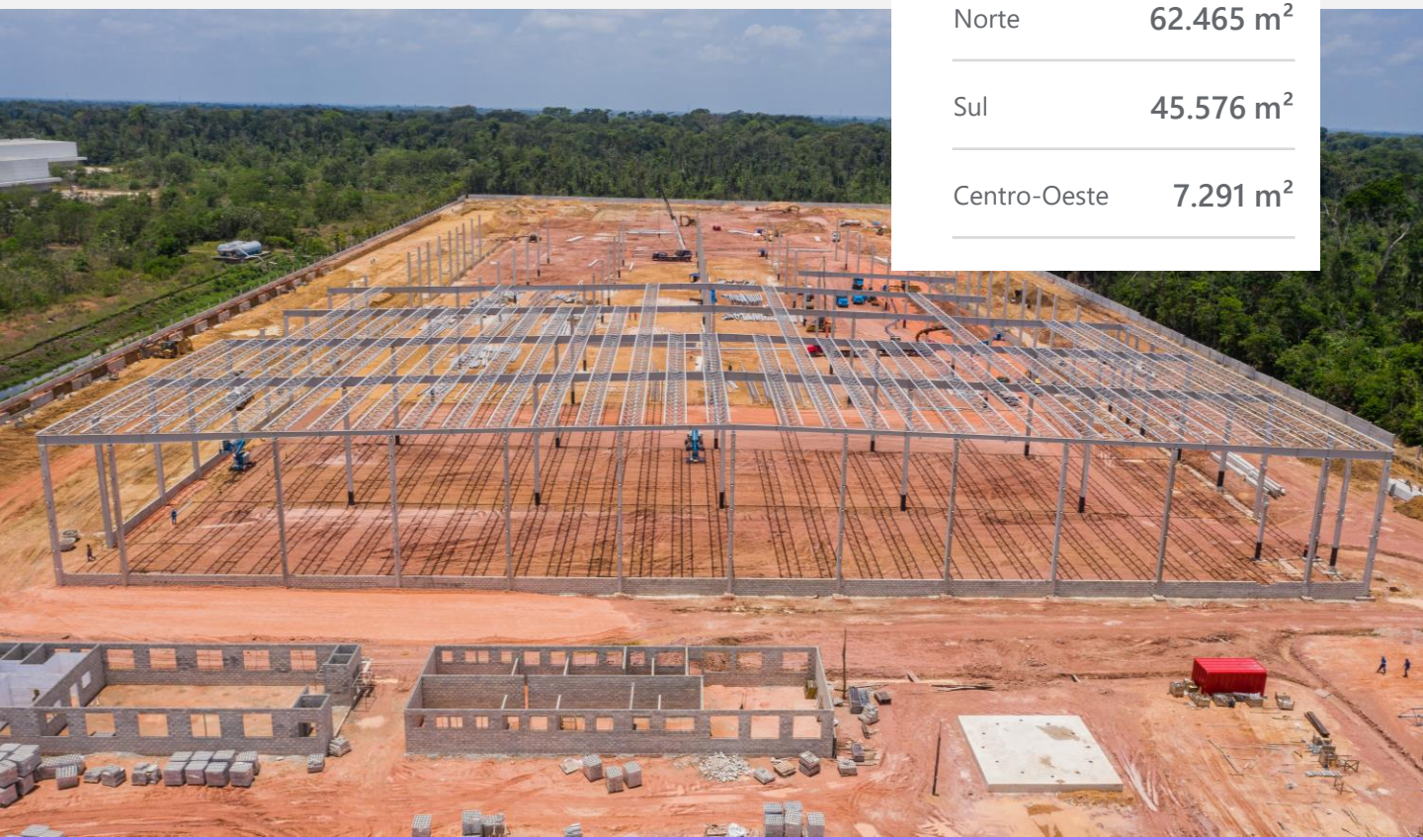
ABL

1.2 CONSTRUÇÃO

Demonstrando nossa forte capacidade construtiva e eficiência no custo e prazo, em qualquer região do país, prevemos a produção de mais de 400 mil m² de ABL no ano de 2021. Mais de **1.300 colaboradores** trabalham em **10 canteiros de obras** em andamento, de norte a sul do país.

Em m ²	Set/20	Jun/21	Set/21
Entregue	913.568	851.975	931.025
Em construção	177.005	421.580	436.127
Em desenvolvimento	651.047	839.821	914.682
Portfólio %Log	1.741.620	2.113.376	2.281.834

Log Belém PA



Clique e veja a evolução das obras



10 PROJETOS EM ANDAMENTO

Sudeste	222.937 m ²
Nordeste	97.858 m ²
Norte	62.465 m ²
Sul	45.576 m ²
Centro-Oeste	7.291 m ²

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 9M21

66%

das novas locações foram realizadas para clientes Log 9M21

94%

do total de contratos a serem renovados foram renovados 9M21

2,67%

de vacância estabilizada Set/21

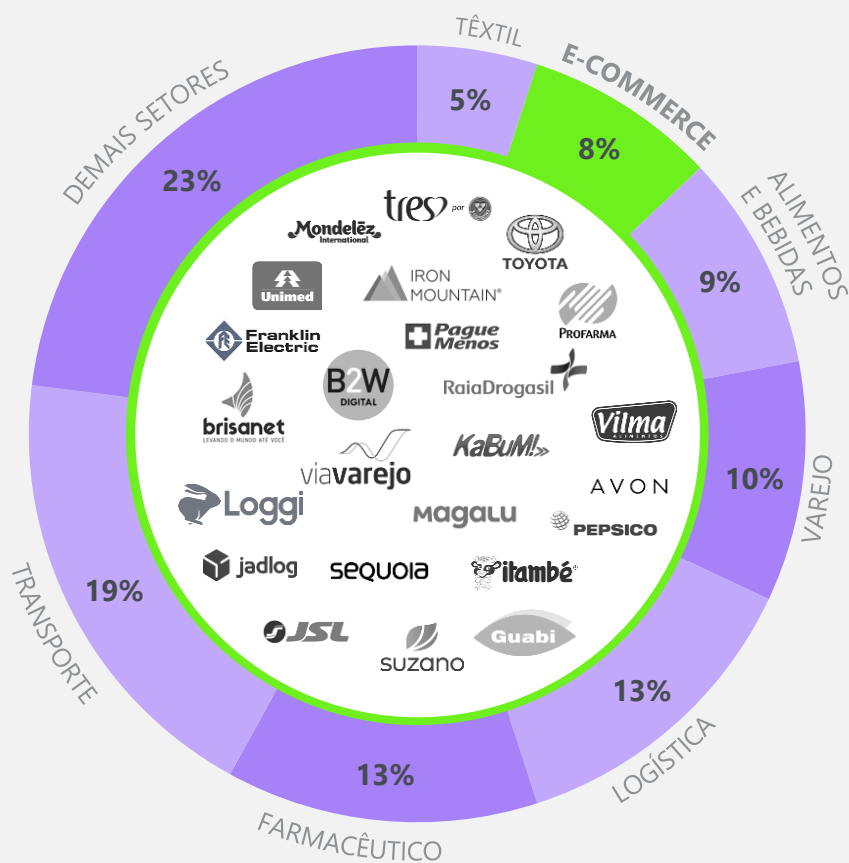
246

contratos ativos Set/21

62%

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

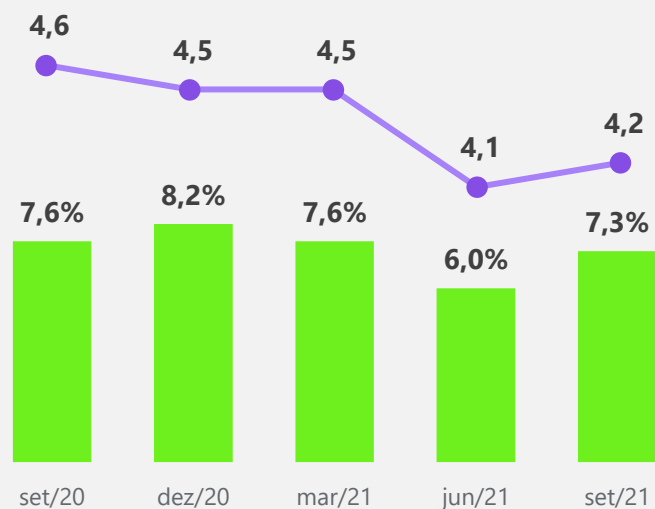
CLIENTES POR SEGMENTO*
ABL Total



* As logomarcas apresentadas representam parte da carteira de clientes Log que autorizaram o seu uso. Ressaltamos a qualidade dos nossos clientes e destacamos que **todas as grandes plataformas nacionais e internacionais de e-commerce** são clientes Log.

CONCENTRAÇÃO DE CLIENTES

- Participação do maior cliente/receita bruta %
- ABL médio ocupado/contrato (em mil m² de ABL)

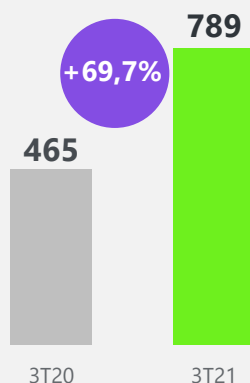


Mantivemos o baixo risco de carteira, resultando em um ABL médio por contrato de 4,2 mil m². O maior cliente representa **7,3% da receita bruta e 7,0% do ABL**.

CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DE CONTRATOS

	POR RECEITA	POR ABL
Até 12 meses	16%	16%
13 a 24 meses	20%	21%
25 a 36 meses	13%	13%
37 a 48 meses	12%	11%
Acima de 48 meses	39%	39%

Ao final do 3T21, o prazo médio dos contratos vigentes é de **99 meses**.

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

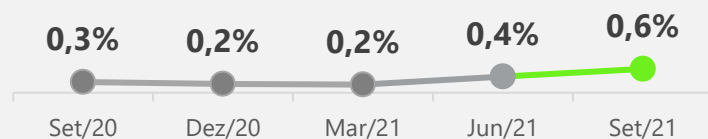
	Set/20	Jun/21	Set/21
Estabilizada	3,5%	2,1%	2,7%
Vacância Galpões	3,6%	2,1%	4,4%
Brasil¹	16%	11%	10%

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

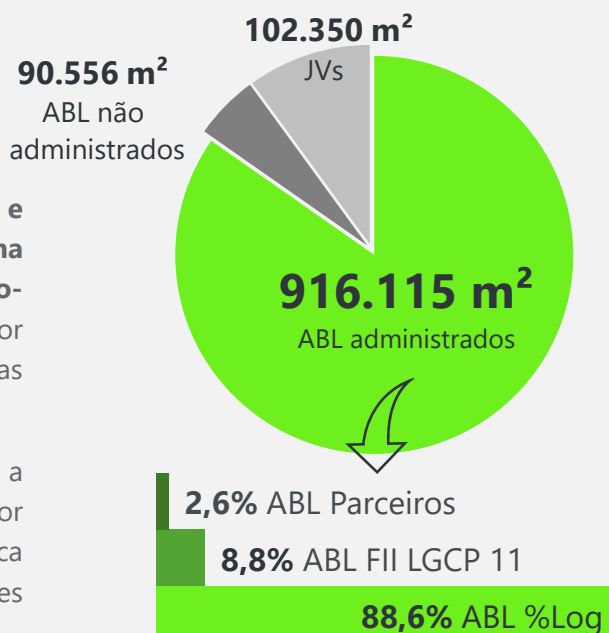


LOG ADM

1.4 GESTÃO DOS ATIVOS

Oferecemos uma **solução completa e integrada para os nossos locatários na gestão e administração dos condomínios**, proporcionando a melhor experiência ao cliente em suas operações do dia a dia.

Formada por nossa equipe interna, a **Log ADM** realiza uma maior conservação dos nossos ativos e aplica em nossos condomínios as melhores práticas do mercado.



logadm

83%

do ABL administrado é abastecido com fonte de energia renovável

NPS

classificação Zona de Qualidade

916,1 mil

m² de ABL administrados

19%

de redução no custo de energia com contratos no mercado livre

423

colaboradores próprios e terceiros

Log Juiz de Fora MG



*Log Contagem II MG*

1.5 ESTRUTURA DE CAPITAL

Encerramos o trimestre com balanço muito sólido e posição de caixa bastante confortável.

Concluimos a distribuição pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), no valor total de R\$450 milhões com vencimento em 7 anos, que após contrato de swap realizado pela Companhia, resultou em um custo de CDI+1,23%. A emissão não requereu garantias e faz parte da estratégia da Companhia de alongar o perfil da dívida sem onerar novos ativos.

Registramos dívida líquida no montante de R\$ 250,7 MM em set/21 com custo médio nominal de CDI+1,35%.

A Companhia permanece atenta ao mercado para novas oportunidades de alongamento do perfil da dívida, acompanhando o cenário de taxas de juros, com perspectiva de geração de fluxo de caixa livre para investimentos.

1.6 CONSULTORIA IMOBILIÁRIA | FII LGCP11

R\$270mi

Patrimônio líquido

10.161

Cotistas

0,66%

Yield *SETEMBRO/21*

80,6mil

m² ABL

0%

Inadimplência

7,9%

Yield *ANUALIZADO*

2,73mi

Cotas

0%

Vacância

R\$0,55

Rendimento por cota
SETEMBRO/21

5

Projetos em 5 estados

58

Clientes

15

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	28,4%
Contagem I <i>Contagem, MG</i>	A	30,0%	19/12/2019	58.417	Fev/11	9	25,6%
Goiânia <i>Goiânia, GO</i>	A	30,0%	19/12/2019	78.214	Dez/19	28	23,9%
Rio Campo Grande <i>Rio de Janeiro, RJ</i>	A	22,1%	01/12/2020	53.184	Mar/20	7	13,9%
Gaioli <i>Guarulhos, SP</i>	A	19,8%	01/12/2020	32.988	Mar/12	5	8,2%

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, o indicador *SCR* (*Same Client Rent*) apresentou spread positivo de 1,26% acima da inflação, quando comparado 3T21 versus 3T20, o que mostra a dinâmica positiva do setor. Importante mencionar que no período 3T21 versus 3T20, houve venda de ativos e caso não tivesse ocorrido, o crescimento da receita bruta seria de 16,9%.

2.2 DEPRECIÇÃO 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 correntes. O cálculo da depreciação é feito e registrado de acordo com as normas estabelecidas pela Receita Federal. Na DRE, a depreciação existente refere-se à estrutura física/administrativa da Companhia, como mobiliário, equipamentos e outros.

RECEITA LÍQUIDA em R\$ mil	3T21	3T20	Var. %	9M21	9M20	Var. %
Locações	38.060	36.879	3,2%	113.676	107.442	5,8%
(-) Impostos	(2.161)	(1.709)	26,4%	(6.249)	(5.005)	24,9%
Adm. de Condomínios	1.261	1.103	14,3%	3.747	3.131	19,7%
(-) Impostos	(155)	(135)	14,8%	(459)	(384)	19,5%
Total	37.005	36.138	2,4%	110.715	105.184	5,3%

RECEITA BRUTA em R\$ mil	3T21	3T20	Var. %	9M21	9M20	Var. %
Receita de locações	37.056	34.756	6,6%	110.797	102.910	7,7%
Linearização de receita	1.004	2.123	-52,7%	2.879	4.532	-36,5%
Total	38.060	36.879	3,2%	113.676	107.442	5,8%

2.3 CUSTO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

<i>em R\$ mil</i>	3T21	3T20	Var. %	9M21	9M20	Var. %
Receita Líquida	1.106	968	14,3%	3.288	2.747	19,7%
Custo de Prestação de Serviços	(584)	(446)	30,9%	(1.546)	(1.245)	24,2%
Total	522	522	0,0%	1.742	1.502	16,0%

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>	3T21	3T20	Var. %	9M21	9M20	Var. %
Despesas comerciais	(2.416)	(1.775)	36,1%	(6.861)	(4.820)	42,3%
Despesas vacância	(368)	(858)	-57,1%	(1.407)	(2.848)	-50,6%
Despesas gerais e administrativas	(6.479)	(5.780)	12,1%	(18.999)	(15.715)	20,9%
Outras receita/despesas, líquidas	(882)	(3.034)	-70,9%	10.407	(4.745)	319,3%
Total	(10.145)	(11.447)	-11,4%	(16.860)	(28.128)	-40,1%

O aumento das despesas comerciais no trimestre, refere-se majoritariamente ao aumento do comissionamento, tendo em vista o maior do volume de contratos fechados, além disso, houve a venda do Plaza Mirante Sul. No acumulado do ano, o aumento das despesas comerciais e outras receitas do período referem-se majoritariamente aos impactos da venda do ativo BTS Extrema.

2.5 PARTICIPAÇÃO EM CONTROLADAS E CONTROLADAS EM CONJUNTO

<i>em R\$ mil</i>	3T21	3T20	Var. %	9M21	9M20	Var. %
Cabral	166	205	-19,0%	(3.579)	637	-661,9%
Parque Torino	1.382	212	551,9%	3.857	948	306,9%
Loteamento Betim	718	27	2.559,3%	4.631	208	2.126,4%
SPE SJC	(8)	(8)	0,0%	(24)	5	-580,0%
Total	2.258	436	417,9%	4.885	1.798	171,7%

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*. No loteamento Betim (PIB), realizamos a venda de um terreno.

2.6 RESULTADO FINANCEIRO

<i>em R\$ mil</i>	3T21	3T20	Var. %	9M21	9M20	Var. %
Despesas financeiras	(10.961)	(5.947)	84,3%	(25.309)	(24.608)	2,8%
Receitas financeiras	14.315	4.897	192,3%	29.824	10.360	187,9%
Total	3.354	(1.050)	419,4%	4.515	(14.248)	131,7%

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>	3T21	3T20	Var. %	9M21	9M20	Var. %
Correntes	(2.732)	(3.016)	-9,4%	(14.260)	(8.086)	76,4%
Diferidos	(1.833)	(77.169)	-97,6%	(10.663)	(72.489)	-85,3%
Total	(4.565)	(80.185)	-94,3%	(24.923)	(80.575)	-69,1%

No acumulado do ano, a variação dos impostos correntes ocorrem pela venda do ativo BTS Extrema. O aumento dos impostos diferidos, tanto no trimestre, quanto no acumulado do ano, se devem majoritariamente ao Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos.

2.7.1 IMPOSTOS DIFERIDOS

<i>em R\$ mil</i>	3T21	3T20	Var. %	9M21	9M20	Var. %
Diferido da Operação	1.171	466	151,3%	5.681	5.249	8,2%
Diferido Resul. Operacional do Desen. de Novos Ativos	(3.004)	(77.635)	-96,1%	(16.344)	(77.738)	-79,0%
Total	(1.833)	(77.169)	-97,6%	(10.663)	(72.489)	-85,3%

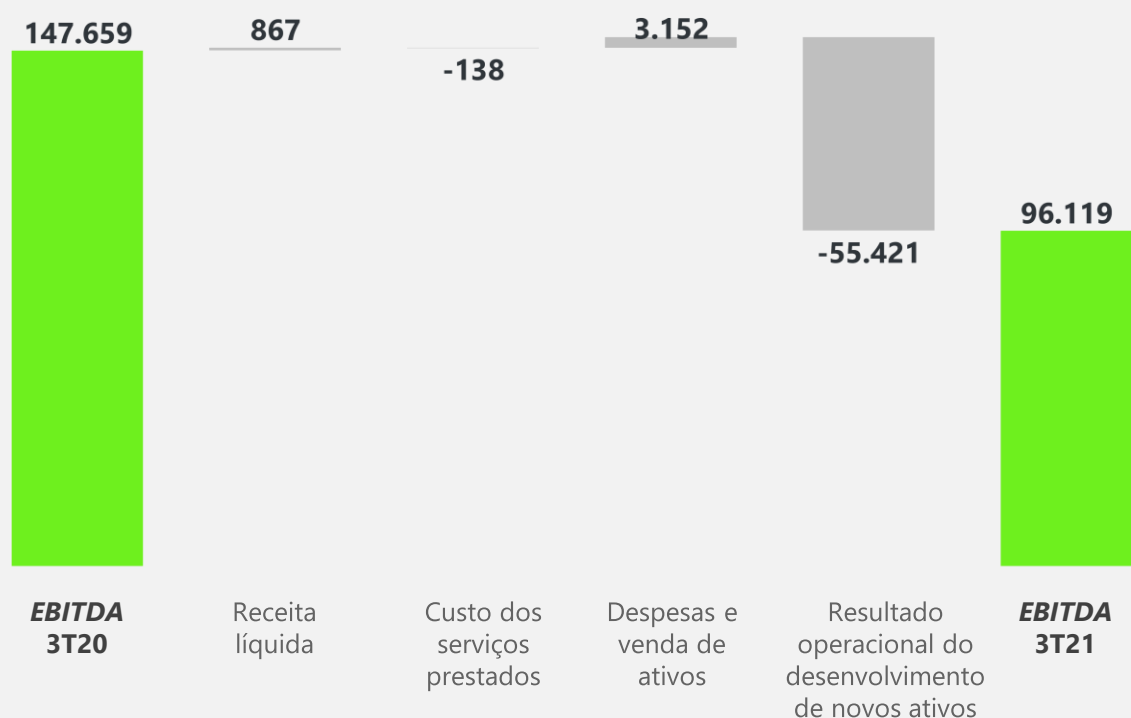
O quadro acima apresenta a composição do IR e CS diferidos, segregados entre o impacto decorrente da operação e do Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos.

Log Rio Campo Grande RJ



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

	3T21	3T20	Var. %	9M21	9M20	Var. %
(=) Lucro/Prejuízo Líquido	94.698	66.242	43,0%	295.243	105.685	179,4%
(+) IR e CSLL	4.565	80.185	-94,3%	24.922	80.575	-69,1%
(+) Resultado Financeiro	(3.354)	1.050	-419,4%	(4.515)	14.248	-131,7%
(+) Depreciação	210	182	15,4%	611	541	12,9%
EBITDA	96.119	147.659	-34,9%	316.261	201.049	57,3%
Margem EBITDA	259,7%	403,3%	-143,6 p.p.	285,7%	190,3%	95,4 p.p.
Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos	(67.375)	(122.796)	-45,1%	(218.456)	(122.899)	77,8%
Venda <i>BTS</i> Extrema	(1.861)	-	-	(13.721)	-	-
Outros	2.311	2.396	-3,5%	4.998	3.636	37,5%
EBITDA para Atividade de Locação	29.194	27.259	7,1%	89.082	81.786	8,9%
Margem EBITDA para Atividade de Locação	78,9%	74,5%	4,4 p.p.	80,5%	77,4%	3,1 p.p.



2.9 FFO (FUNDS FROM OPERATIONS)

EM R\$ MIL

	3T21	3T20	Var. %	9M21	9M20	Var. %
(=) Lucro/Prejuízo Líquido	94.698	66.242	43,0%	295.243	105.685	179,4%
(+) Depreciação	210	182	15,4%	611	541	12,9%
FFO	94.908	66.424	42,9%	295.854	106.226	178,5%
Margem FFO	256,5%	181,4%	75,0 p.p.	267,2%	100,5%	166,7 p.p.
Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos	(67.375)	(122.796)	-45,1%	(218.456)	(122.899)	77,8%
IR/CS diferidos do Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos	3.004	77.496	-96,1%	15.035	77.599	-80,6%
Venda <i>BTS</i> Extrema	(1.861)	-	-	(13.721)	-	-
IR/CS Venda <i>BTS</i> Extrema	-	-	-	4.477	-	-
Outros	2.403	2.149	11,8%	4.026	2.874	40,1%
FFO para Atividade de Locação	31.079	23.273	33,5%	87.215	63.800	36,7%
Margem FFO para Atividade de Locação	84,0%	63,6%	20,4 p.p.	78,8%	60,4%	18,4 p.p.



2.10 LUCRO LÍQUIDO

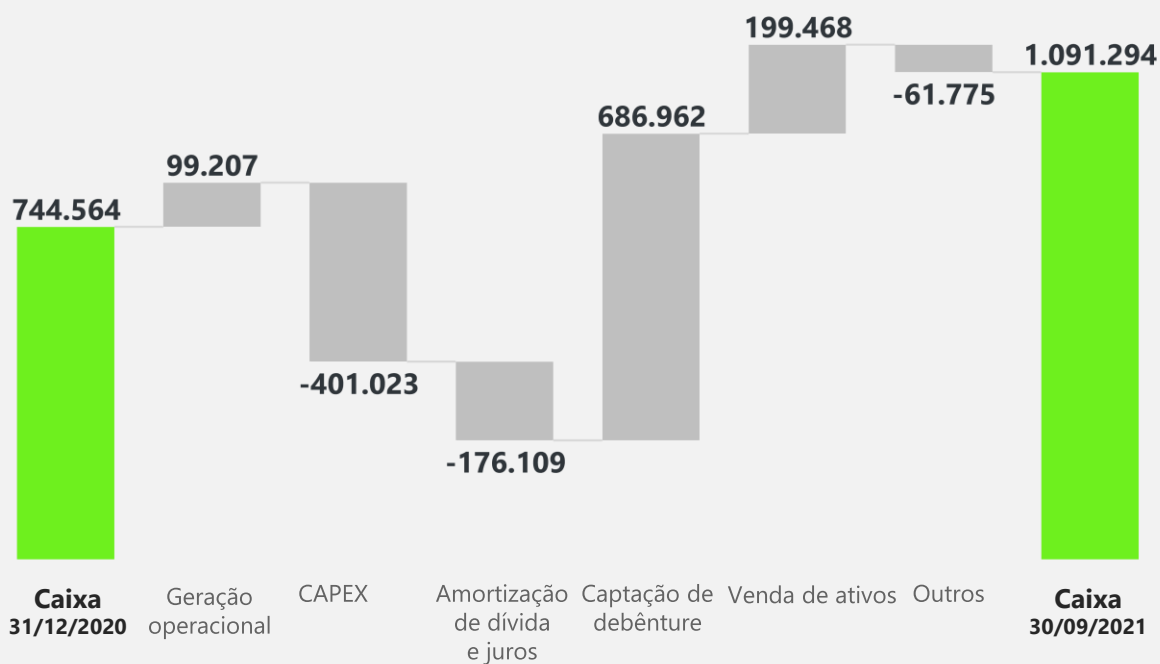
EM R\$ MIL

	3T21	3T20	Var. %	9M21	9M20	Var. %
Lucro/Prejuízo Líquido	94.698	66.242	43,0%	295.243	105.685	179,4%
Margem Líquida	255,9%	180,9%	75,0 p.p.	266,7%	100,0%	166,6 p.p.
Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos	(67.375)	(122.796)	-45,1%	(218.456)	(122.899)	77,8%
IR/CS diferidos do Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos	3.004	77.496	-96,1%	15.035	77.599	-80,6%
Venda <i>BTS</i> Extrema	(1.861)	-	-	(13.721)	-	-
IR/CS Venda <i>BTS</i> Extrema	-	-	-	4.477	-	-
Outros	2.403	2.149	11,8%	4.026	2.874	40,1%
Lucro Líquido para Atividade de Locação	30.869	23.091	33,7%	86.604	63.259	36,9%
Margem Líquida para Atividade de Locação	83,4%	63,1%	20,3 p.p.	78,2%	59,9%	18,4 p.p.



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

	30/09/2021	31/12/2020	Var. %
Caixa e equivalentes de caixa	364.186	453.855	-19,8%
Títulos e valores mobiliários - CP	524.031	287.718	82,1%
Títulos e valores mobiliários - LP	203.077	2.991	6.689,6%
Total	1.091.294	744.564	46,6%



Log Gravataí RS





Log Jundiaí SP

2.12 CONTAS A RECEBER EM R\$ MIL

	30/09/2021	31/12/2020	Var. %
Locação de galpões e <i>retail</i>	34.254	37.617	-8,9%
Venda de ativos/empresas	106.256	22.945	363,1%
Administração de condomínios	420	220	90,9%
Outros	28.905	16.023	80,4%
Total	169.835	76.805	121,1%

2.13 PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO – PPI EM R\$ MIL

	30/09/2021	31/12/2020	Var. %
Terrenos	380.175	173.159	35,4%
Projetos 100% concluídos	2.184.553	2.085.665	0,6%
Projetos em andamento	911.174	457.028	68,3%
Ativos disponíveis para venda	-	36.998	-100%
Total	3.475.902	2.994.470	16,1%

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

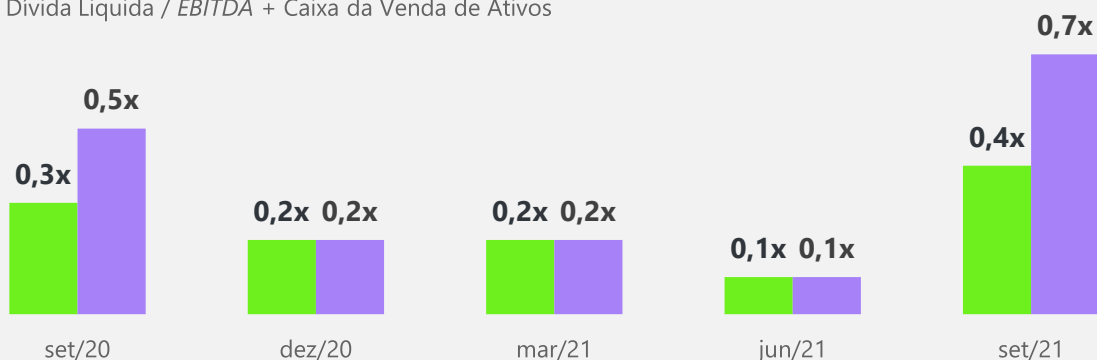
	PRAZO	CUSTO*	30/09/2021	31/12/2020
Financ. à Construção	dez/13 a out/24	CDI + 1,92%	18.562	22.659
Financ. à Construção	dez/13 a set/28	108,95% CDI	20.646	25.628
Debêntures 8ª Emissão	nov/17 a ago/21	119% CDI + 0,29%a.a.	-	12.566
Debêntures 10ª Emissão	dez/20 a dez/23	CDI + 1,77%	52.009**	61.315
Debêntures 11ª Emissão	dez/18 a dez/21	CDI + 2,23%	7.439	14.608
Debêntures 12ª Emissão	jan/18 a dez/27	CDI + 2,42%	62.563	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.	152.881	150.381
Debêntures 15ª Emissão	jan/19 a dez/28	CDI + 1,71%	50.822	56.043
Debêntures 16ª Emissão	mar/20 a mar/25	108% CDI + 0,34%a.a.	63.721	82.260
Debêntures 17ª Emissão	set/19 a set/24	116,5% CDI + 0,18%a.a.	230.318	231.365
Debêntures 18ª Emissão	mar/24 a mar/26	CDI + 2,21%	250.603	-
Debêntures 19ª Emissão	set/21 a set/28	CDI + 1,23%	450.282	-
(-) Custos de captação			(17.874)	(7.286)
Total			1.341.972	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.

**Evento subsequente: em outubro ocorreu o pré pagamento das Debêntures 10ª Emissão.

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

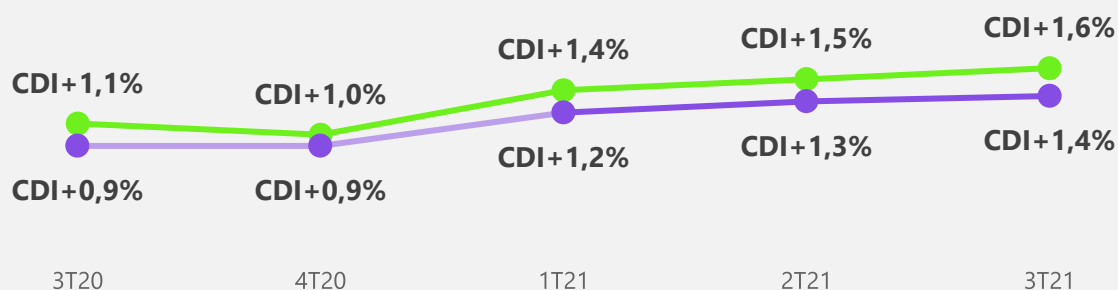
- Dívida Líquida / EBITDA
- Dívida Líquida / EBITDA + Caixa da Venda de Ativos



Dívida Líquida / EBITDA para Atividade de Locação set/21: 2,1x

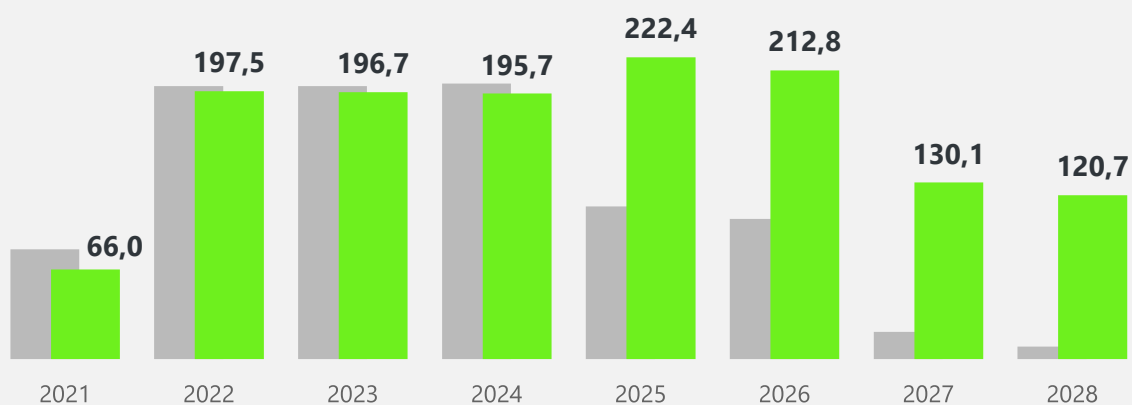
CUSTO DA DÍVIDA

- Custo da face
- Custo efetivo



CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA

EM R\$ MILHÕES ● 30/06/2021 ● 30/09/2021



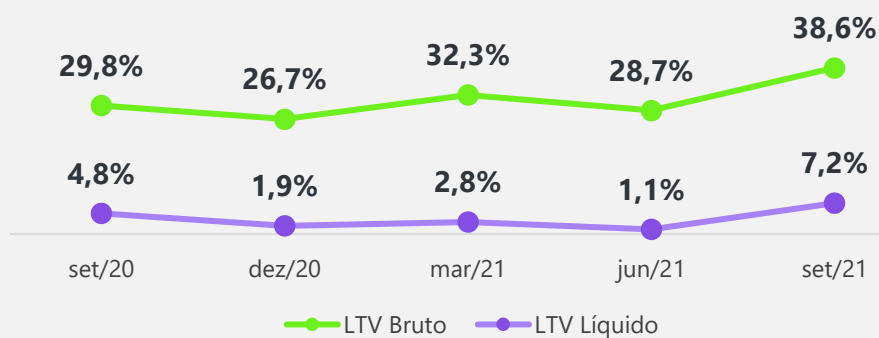


Log Contagem I MG

2.15 INDICADORES DE DÍVIDA EM R\$ MIL

	30/09/2021	31/12/2020	Var. %
(+) Empréstimos e financiamentos e debêntures	1.341.972	800.663	67,6%
(-) Caixa e disponibilidades	1.091.294	744.564	46,6%
(=) Dívida líquida	250.678	56.099	346,8%
(=) Patrimônio líquido	3.342.639	3.079.961	8,5%
(=) Dívida líquida / PL	7,5%	1,8%	5,7p.p.

2.16 LOAN TO VALUE



3 Mercado de Capitais

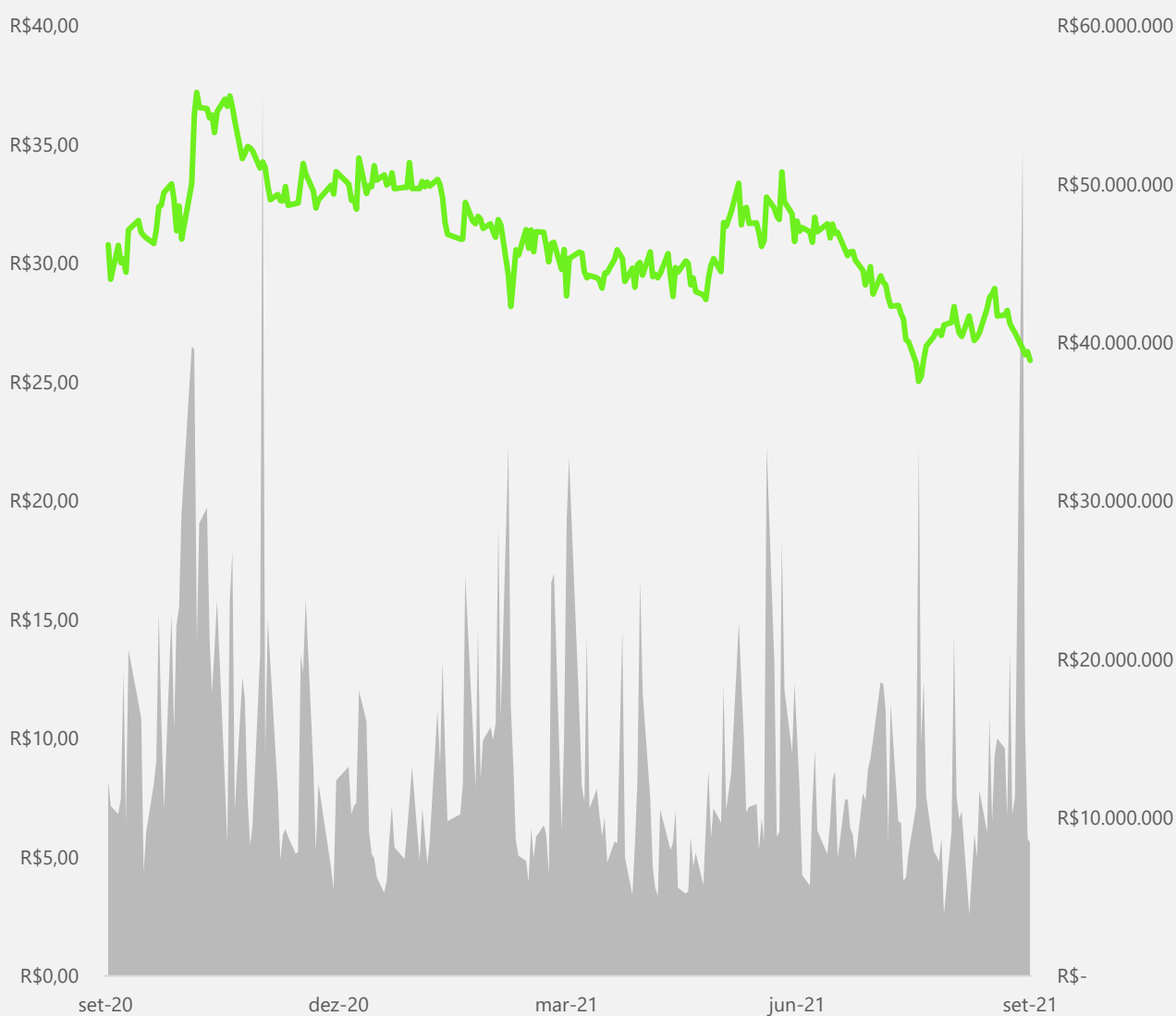
R\$2,6 bi **R\$13 MM**

Market Cap

ADTV 30 Data-Base: 30/09/21

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

■ Volume Negociado ● Preço da Ação



4 ESG: Relatório de Sustentabilidade

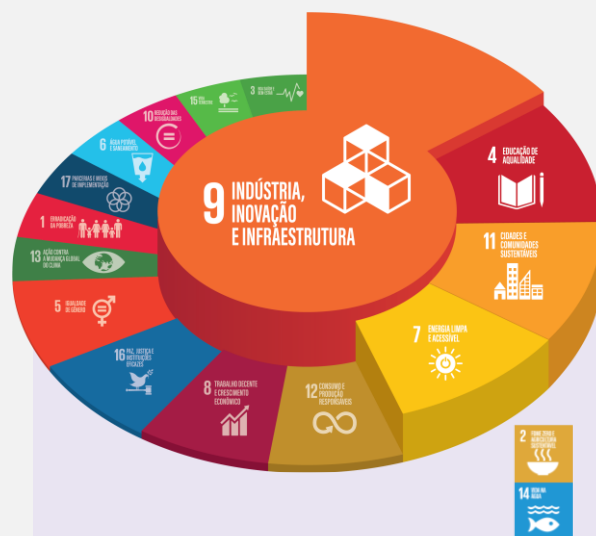
Em julho de 2021, lançamos o nosso Relatório de Sustentabilidade, ano-base 2020, seguindo as *GRI Standards* – principal referência internacional para esse tipo de reporte. O relatório apresenta em detalhes o nosso posicionamento e compromisso para avançarmos em processos e ações cada vez mais alinhados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



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.



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.



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



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 partir de um processo de escuta realizado com a comunidade local e com os colaboradores da Companhia, foi criado o projeto **Log Social**, sendo **considerado uma das principais iniciativas** da Log no âmbito do desenvolvimento sustentável.

O projeto foi inaugurado em agosto deste ano, no Log Fortaleza I, e consiste na elaboração de programas educacionais, em parceria com instituições da área, utilizando as estruturas do próprio condomínio logístico, tanto para **qualificação da educação básica quanto para a educação profissionalizante** da população vizinha.

A primeira turma do projeto contou com mais de 50 alunos, sendo oferecidos cursos de pacote Office, NR10 (área elétrica), NR35 (área industrial), curso de inglês, cursos de empilhadeira e ensino fundamental. Além do investimento em desenvolvimento sustentável, **ossos empreendimentos trazem, ainda, mais parâmetros de sustentabilidade**, com o uso racional de recursos naturais, maior redução do consumo de água e energia, maior uso de materiais e tecnologias de baixo impacto ambiental e otimização da gestão de resíduos na construção e operação dos empreendimentos, demonstrando nosso compromisso com o futuro.

Log Social - Log Fortaleza I CE



Demonstrações Financeiras

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

	3T21	3T20	Var. %	9M21	9M20	Var. %
Receita líquida	37.005	36.138	2,4%	110.715	105.184	5,3%
Custo de prestação de serviços	(584)	(446)	30,9%	(1.546)	(1.245)	24,2%
Lucro bruto	36.421	35.692	2,0%	109.169	103.939	5,0%
Receitas (despesas) operacionais	59.488	111.785	-46,8%	206.481	96.569	113,8%
Despesas comerciais	(2.784)	(2.633)	5,7%	(8.268)	(7.668)	7,8%
Despesas gerais e administrativas	(6.479)	(5.780)	12,1%	(18.999)	(15.715)	20,9%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(882)	(3.034)	-70,9%	10.407	(4.745)	319,3%
Varição no Resultado Operacional de Novos Ativos	67.375	122.796	-45,1%	218.456	122.899	77,8%
Resultado da equivalência patrimonial	2.258	436	417,9%	4.885	1.798	171,7%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	95.909	147.477	-35,0%	315.650	200.508	57,4%
Resultado financeiro	3.354	(1.050)	419,4%	4.515	(14.248)	131,7%
Encargos financeiros	(10.961)	(5.947)	84,3%	(25.309)	(24.608)	2,8%
Receitas financeiras	14.315	4.897	192,3%	29.824	10.360	187,9%
L/P antes do IR e da contribuição social	99.263	146.427	-32,2%	320.165	186.260	71,9%
Imposto de renda e contribuição social	(4.565)	(80.185)	-94,3%	(24.922)	(80.575)	-69,1%
Correntes	(2.732)	(3.016)	-9,4%	(14.260)	(8.086)	76,4%
Diferidos	(1.833)	(77.169)	-97,6%	(10.662)	(72.489)	-85,3%
Lucro/prejuízo dos períodos	94.698	66.242	43,0%	295.243	105.685	179,4%
Lucro/prejuízo atribuível a						
Acionistas controladores	94.658	65.994	38,8%	281.362	104.941	165,2%
Acionistas não controladores	40	248	-83,9%	13.881	744	1.765,7%

5.2 BALANÇO PATRIMONIAL EM R\$ MIL

ATIVO	30/09/2021	31/12/2020	Var. %	PASSIVO	30/09/2021	31/12/2020	Var. %
Circulante	1.036.159	783.354	32,3%	Passivo circulante	471.009	330.525	40,3%
Caixa e equivalentes de caixa	364.186	453.855	-19,8%	Fornecedores	41.957	15.076	178,3%
Títulos e valores mobiliários	524.031	287.718	82,1%	Empréstimos e debêntures	210.722	203.229	3,7%
Contas a receber	131.128	32.486	303,6%	Salários, encargos sociais e benefícios	9.287	5.572	66,7%
Impostos a recuperar	10.504	6.309	66,5%	Impostos e contribuições a recolher	9.931	8.541	16,3%
Despesas antecipadas	4.232	1.556	172,0%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	69.623	16.630	318,7%
Outros ativos	2.079	1.430	45,4%	Adiantamentos - Permutas	118.903	45.688	144,0%
				Dividendos a pagar	-	33.240	-100,0%
				Outros	10.586	2.549	315,3%
Não circulante	4.126.965	3.428.829	20,4%	Passivo não circulante	1.349.476	801.697	69,3%
Títulos e valores mobiliários	203.077	2.991	6.689,6%	Arrendamento	4.300	4.182	2,8%
Instrumentos financeiros derivativos	153	3.243	-95,3%	Empréstimos e debêntures	1.131.250	597.434	89,4%
Contas a receber	38.707	44.319	-12,7%	Instrumentos financeiro	1.860	-	100%
Despesas antecipadas	5.406	4.691	15,2%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	7.340	45.725	-83,9%
Impostos a recuperar	32.700	22.827	43,3%	Adiantamentos - Permutas	127.135	84.848	58,6%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	11.412	16.537	-31,0%	Impostos diferidos	69.463	63.254	9,8%
Outros	6.827	5.942	14,9%	Outros	8.128	6.254	30,0%
Investimento em controladas em conjunto	345.149	326.336	5,8%				
Propriedades para investimento	3.475.902	2.994.470	16,1%	Patrimônio líquido	3.342.639	3.079.961	8,5%
Imobilizado	5.013	4.981	0,6%	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	3.314.120	3.060.121	8,2%
Intangível	2.619	2.492	5,1%	Participações dos acionistas não controladores	28.519	19.840	43,7%
TOTAL DOS ATIVOS	5.163.124	4.212.183	22,5%	TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	5.163.124	4.212.183	22,6%

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

	9M21	9M20	Var. %
ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro Líquido do período	295.243	105.685	179,4%
Ajustes para reconciliar o lucro líq. com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(206.815)	(34.445)	500,4%
Redução (aumento) nos ativos operacionais	(29.294)	(3.264)	797,5%
Aumento (redução) nos passivos operacionais	35.519	4.500	689,3%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(15.045)	(7.729)	94,7%
Caixa líquido gerado	79.608	64.747	23,0%
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aumento / aquisição de investimentos	(20.206)	(4.512)	347,8%
Dividendos recebidos de investidas	6.278	-	100%
Redução em títulos e valores mobiliários	648.683	205.323	215,9%
Aumento em títulos e valores mobiliários	(1.065.483)	(213.834)	398,3%
Recebimento por venda de controladas/ terrenos	199.468	23.982	731,7%
Aquisição de propriedades para investimento	(380.342)	(91.642)	315,0%
Outros	(475)	(134)	254,5%
Caixa líquido aplicado (gerado)	(612.077)	(80.817)	657,4%
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquido	686.962	-	-
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(147.541)	(55.737)	164,7%
Pagamento de juros	(28.568)	(33.282)	-14,2%
Pagamento de arrendamento	(372)	(347)	7,2%
Pagamento de dividendos	(33.240)	(21.423)	55,2%
Gasto com emissão de ações	-	(77)	100,0%
Alienação (aquisição) de ações em tesouraria	(29.242)	(2.928)	898,7%
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	3	98	-96,9%
(Distribuições) aportes de acionistas não controladores	(5.202)	(440)	1.082,3%
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	442.800	(114.136)	488,0%
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
	(89.669)	(130.206)	-31,1%
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
			-
No início do período	453.855	507.388	-10,6%
No fim do período	364.186	377.182	-3,4%

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.

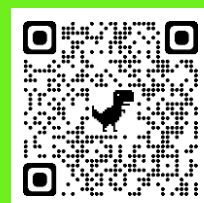
Vacância do Portfólio Estabilizado: ABL disponível para locação do portfólio de propriedades que atingem 90% de ocupação ou um ano ou mais de operação, o que acontecer primeiro.

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



96
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

Otávio Bernardes

Analista de Relações
com Investidores

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

Marina Miranda

Gestora Executiva
de Relações com
Investidores

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

ri.logcp.com.br

log