



1 DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1º TRIMESTRE 2021



LOGG
B3 LISTED NM

Belo Horizonte, 28 de abril 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 primeiro trimestre de 2021 (“1T21”). 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 Standard Board – IASB*.

DESTAQUES LOG CP – 1T21

Lucro Líquido 1T21: R\$ 122,1 milhões	
EBITDA 1T21: R\$ 143,6 milhões	Absorção Bruta 1T21: 212.642 m² de ABL Total
Caixa e TVM 1T21: R\$ 938,3 milhões	Inadimplência Líquida Acumulada Últimos Doze Meses: 0,2%
Vacância Estabilizada 1T21: 2,58%	Geração de Valor 1T21: R\$ 115,1 milhões de valor gerado em novos ativos desenvolvidos
Projetos em Andamento: 9 canteiros de obra, do norte a sul do Brasil	Propriedades para Investimento 1T21: R\$ 3,2 bilhões

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS DO 1T21

Quinta-feira, 29 de abril de 2021

10h (Brasília) / 09h (New York) - Com tradução simultânea

Código da Teleconferência: LOGCP

Telefones de Conexão:

Participantes no Brasil: +55 11 4210-1803 / +55 11 3181-8565

Participantes em outros países: +1 412 717 9627 / +1 844 204 8942 (Toll Free) / +44 20 3795 9972 (London)

Replay (Português ou Inglês)

Tels: BR +55 11 3193-1012 / +55 11 2820-4012

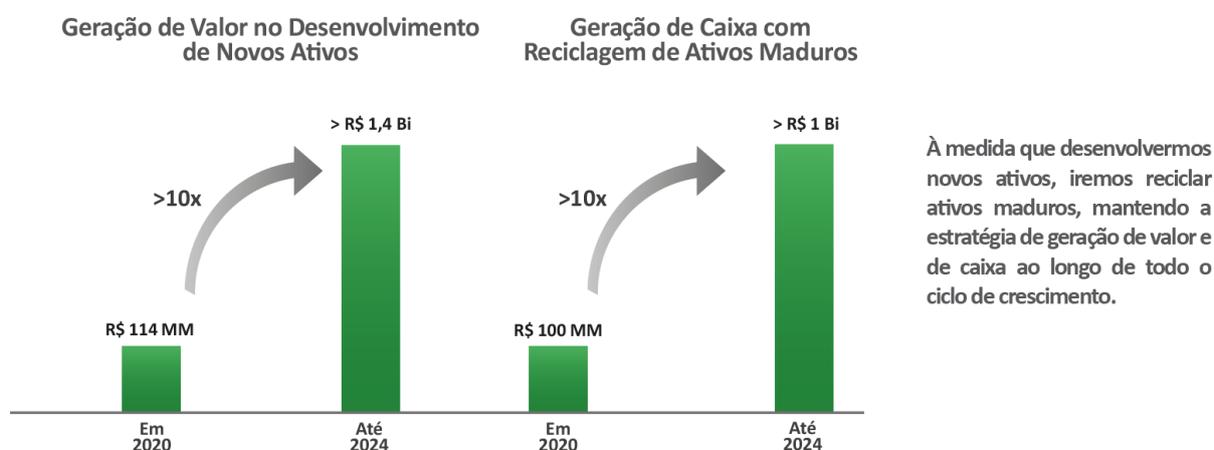
Código Replay PT: 4567989#

Código Replay EN: 5484983#

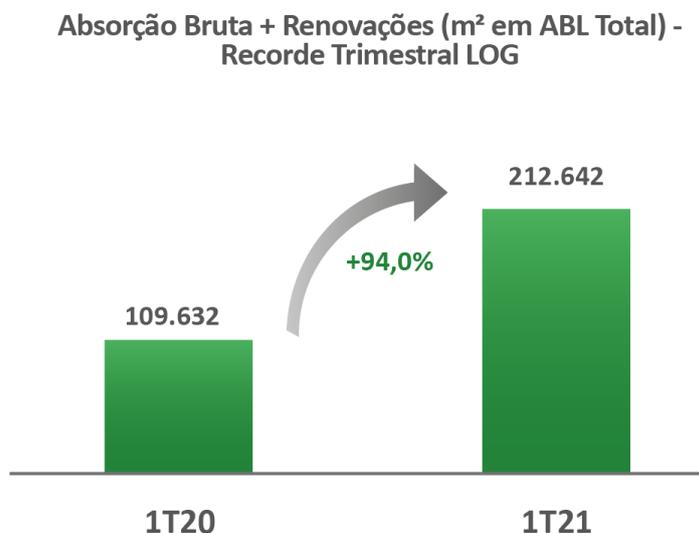


TODOS POR 1.4 IMPULSIONA OS RESULTADOS

7 Geração de valor em novos ativos: o ciclo de geração de valor da LOG começa no desenvolvimento de novos ativos. No 1T21 foram **R\$115,1 milhões de impacto positivo** no resultado operacional pelo valor gerado em novos ativos. A geração de valor é recorrente e, ao longo do plano de crescimento Todos Por 1.4, trará um retorno significativo para os acionistas. **Até 2024, será mais de R\$1,4 bilhão** registrado em nossas Demonstrações Financeiras, via DRE e Patrimônio Líquido e, conseqüentemente, em dividendos. Sempre com expectativa de **margens superiores a 40%** pelo spread existente entre YoC do desenvolvimento dos ativos e *Cap Rates* de saída pela reciclagem dos ativos após sua estabilização.



7 Recorde da atividade comercial: refletindo o melhor momento comercial da Companhia, o 1T21 foi o período mais forte da história com uma absorção bruta de **212,6 mil m² de ABL Total** (48% do total de todo o ano de 2020), **superando em quase 2X** o recorde anterior apresentado no 2T20. Importante destacar que 89% da absorção bruta foi fora do eixo RJ/SP e 66% da mesma foi para clientes com atendimento ao *e-commerce*. Somente o **time interno da LOG** foi responsável por fechar **91% do ABL locado**. A **vacância estabilizada** reportada também é recorde, fechando o 1T21 em **2,58%**, comprovando a alta qualidade do portfólio de ativos e clientes da LOG.

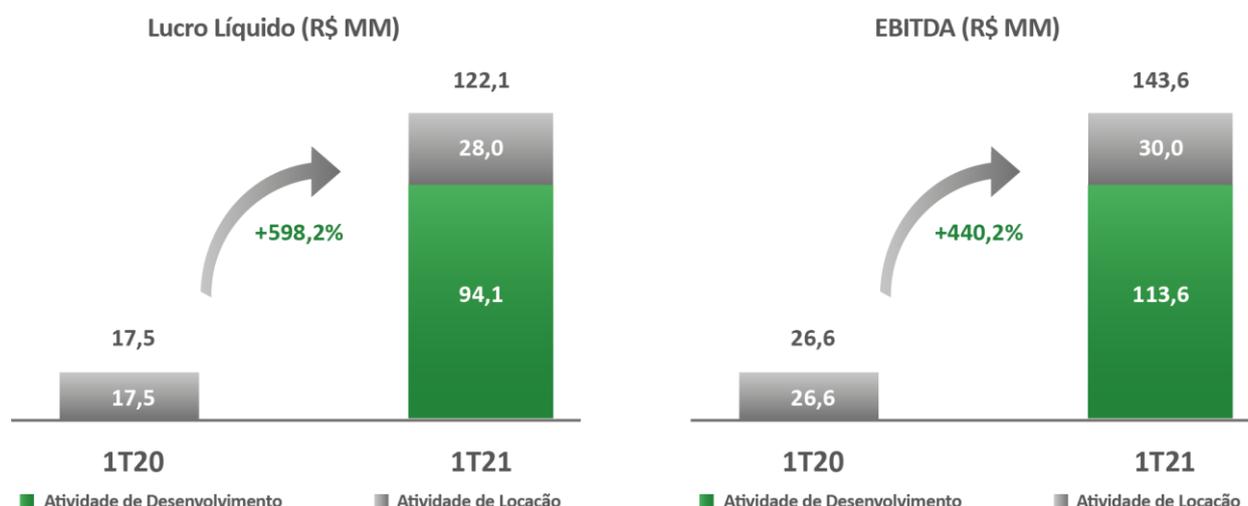


🚩 **Novo projeto *Built to Suit***: reforçando nossa estratégia de também buscar o desenvolvimento de ativos BTS, neste 1T21, fechamos um contrato com relevante player do mercado dedicado à atividade de *e-commerce*, na região de Extrema-MG, com potencial de **78 mil m² de ABL Total** (em fases), sendo 50% LOG, com início das obras previstas para o 2T21.

🚩 **Resultados sólidos**: além de estarmos muito bem preparados operacionalmente para a entrega do Plano Todos Por 1.4, apresentamos uma forte solidez financeira em nosso Balanço. Possuímos diferentes alternativas de *funding* à nossa disposição, seja dívida ou a estratégia de reciclagem de ativos que serão sempre equilibradas mediante nossa necessidade de capital.

No 1T21, **captamos R\$ 250 milhões** em dívida através de uma operação que não requereu garantias. Com mais essa captação, **o nosso Caixa encerrou o 1T21 em R\$938,3 milhões**.

Alcançamos um lucro líquido de R\$122,1 milhões e um EBITDA de R\$143,6 milhões, o que representa um crescimento de 598,2% e 440,2%, respectivamente, em relação ao mesmo período do ano anterior. Os resultados positivos têm sido recorrentes ao longo dos últimos anos, o que mostra a resiliência do nosso modelo de negócios.



Receita e EBITDA crescentes, liquidez sólida, alavancagem baixa, diferentes alternativas de funding: esses indicadores nos colocam em uma posição confortável para conduzirmos nosso relevante plano de crescimento Todos Por 1.4.



1. DESEMPENHO DOS NEGÓCIOS

1.1 IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

A LOG coloca em prática a sua inteligência de gestão para analisar e mapear o mercado, identificando demandas e oportunidades de negócio em todo o país para os mais variados segmentos. Estamos presentes em 35 cidades, 15 estados e em todas as regiões do Brasil.

Nossa estratégia de diversificação geográfica, aliada ao nosso modelo de negócios de galpões modulares e de alto padrão de qualidade, é comprovada pelo alto nível de ocupação dos nossos ativos.

Diversificação Geográfica



Reforçando nosso compromisso com o plano “Todos Por 1.4”, 68% dos terrenos para sua conclusão já estão garantidos e, no 1T21, adicionamos mais 3 terrenos e 110,6 mil m² de ABL ao *landbank*, totalizando 962,4 mil m² de ABL até o momento.

Aquisição de Landbank Todos por 1.4



PRINCIPAIS DRIVERS DE DEMANDA:

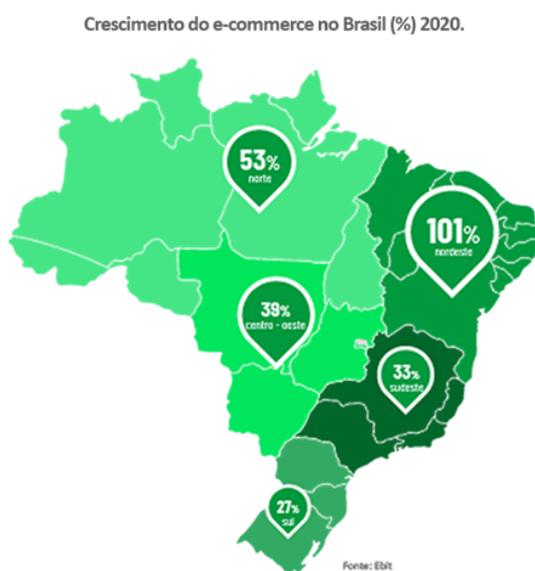
Flight to quality

O movimento conhecido como Flight to Quality é o aumento na demanda por galpões mais modernos. Isso se justifica pela deficiência da infraestrutura logística brasileira e pela percepção por parte dos clientes da importância em ter galpões mais adequados às suas necessidades.

- Existe um mercado potencial enorme para a LOG: menos de 15% do parque industrial do país é classe A.
- A LOG é especializada em Galpões Classe A e um dos únicos players com capilaridade nacional.

E-commerce

No Brasil, o *e-commerce* atingiu a marca histórica de mais de R\$87 bilhões em vendas em 2020¹, e a expectativa de crescimento médio desse segmento, de 2019 a 2025, é de 25%². Além disso, o crescimento do comércio eletrônico tem sido maior em outras regiões do país do que no Sudeste, o que vai ao encontro de nosso principal objetivo: promover essa democratização do *e-commerce*, capilarizando esse segmento em todo o Brasil. Com nosso modelo único de negócios, somos a Companhia mais bem preparada para atender à demanda de crescimento das empresas que desejam conquistar presença em todo o território nacional.

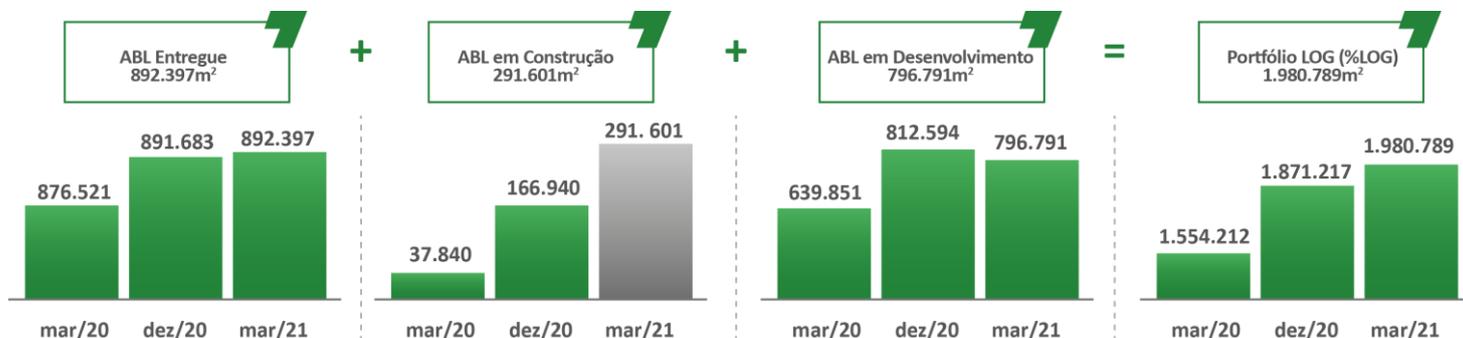


¹ Fonte: Ebit | Nielsen Webshoppers 43 ² Fonte: Morgan Stanley

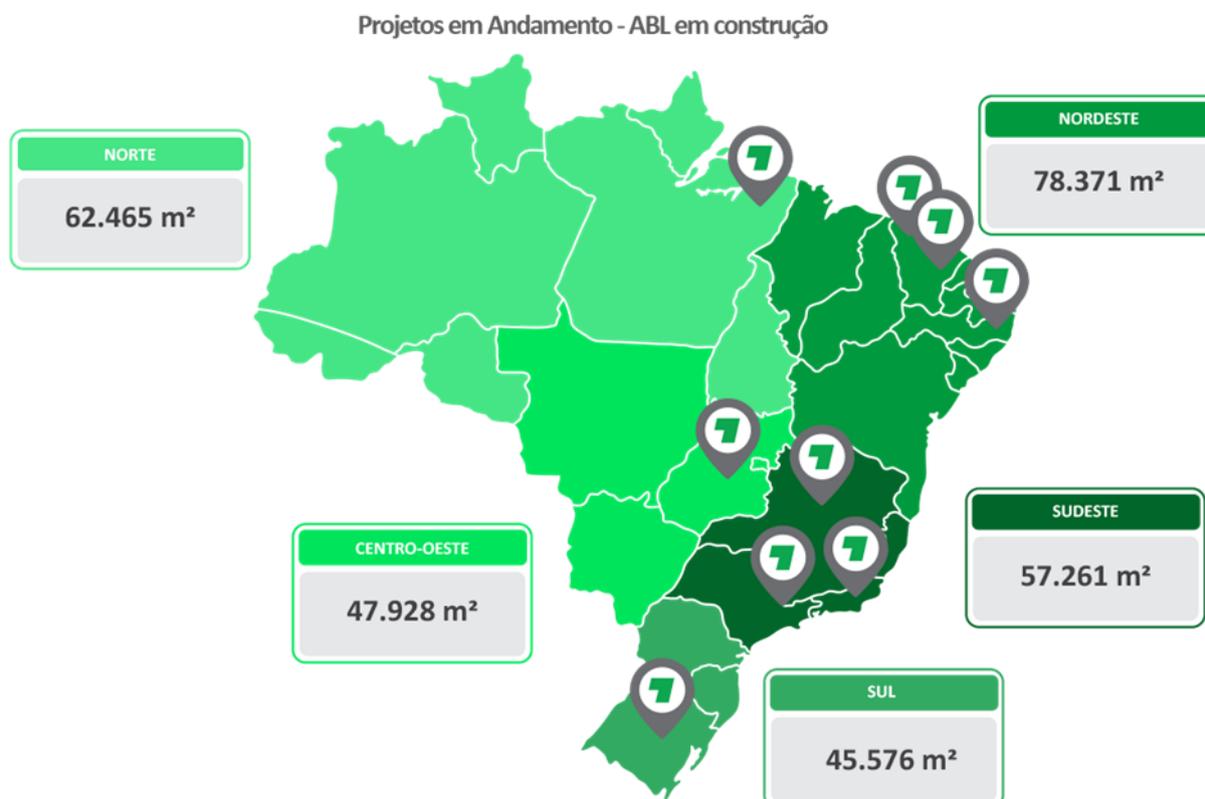


1.2 CONSTRUÇÃO

Demonstrando nossa constante capacidade construtiva e eficiência em custo e prazo em qualquer região do país, prevemos produção de mais de 400,0 mil m² de ABL até o fim de 2021.



Mais de 800 colaboradores trabalhando em 9 canteiros de obra em andamento de Norte a Sul do país.

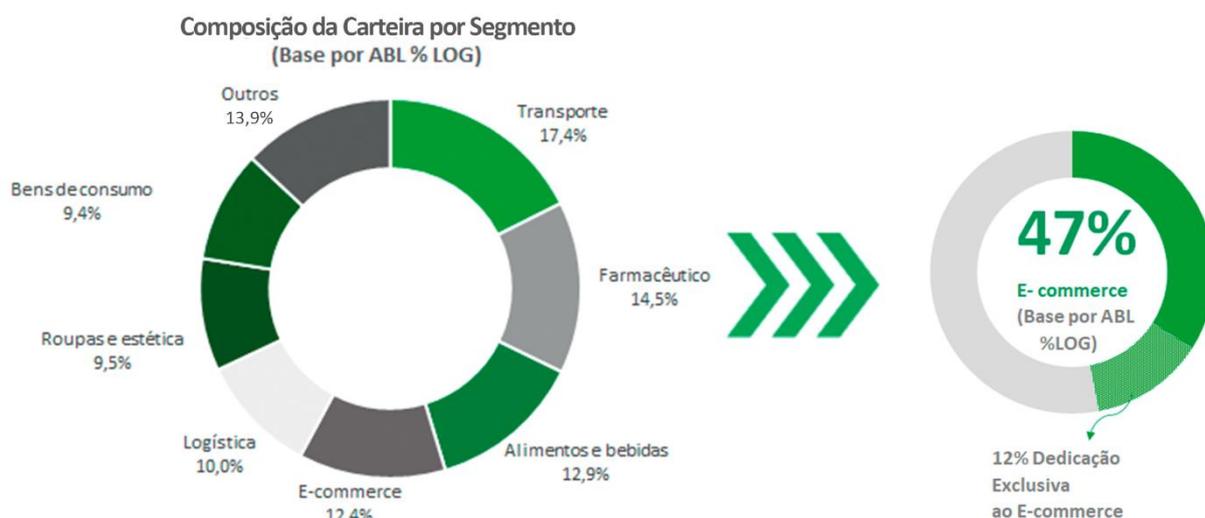


1.3 COMERCIALIZAÇÃO

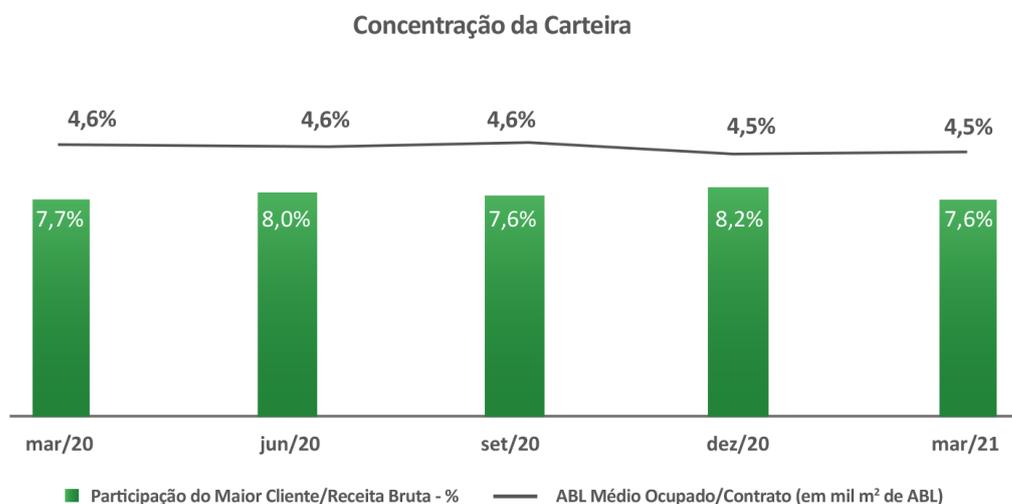
A LOG é a única Companhia de desenvolvimento de ativos logísticos *greenfield* presente em todas as regiões do país, o que a torna uma solução *one stop shop* para clientes que buscam expandir operações geograficamente.



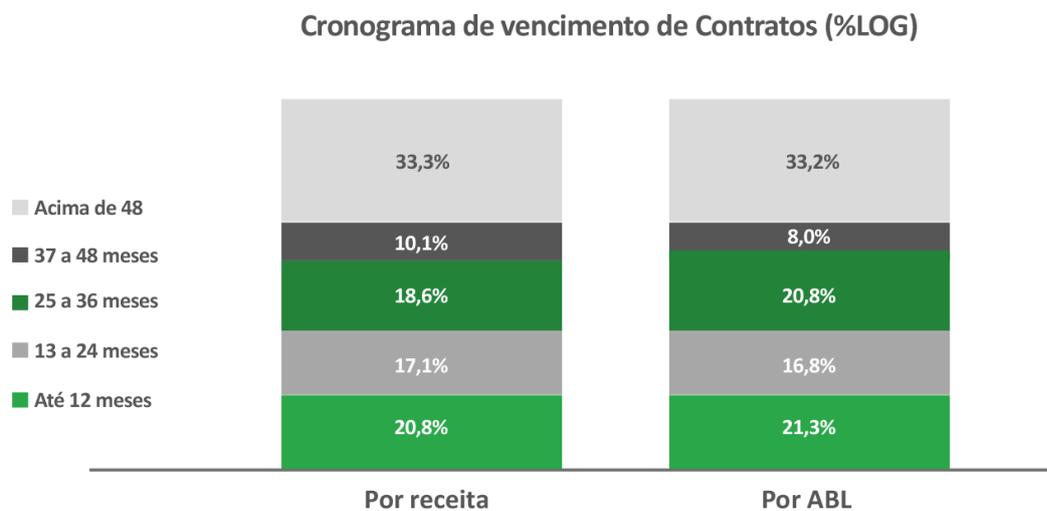
- A composição da nossa carteira de clientes é pulverizada.
- 47% do portfólio é composto por clientes direta ou indiretamente expostos ao crescimento do *e-commerce*.



Mantivemos o baixo risco de carteira, resultando em um ABL médio por contrato de 4,5 mil m². O maior cliente representa 7,6% da receita bruta.

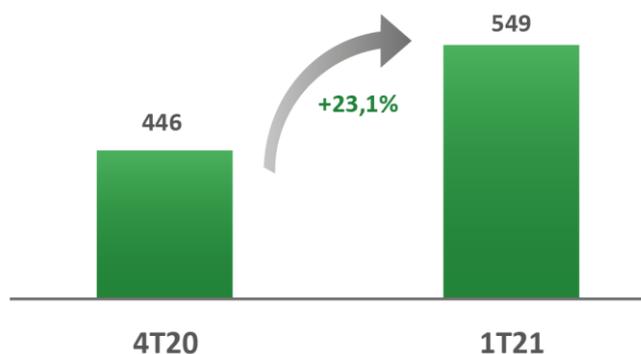


O prazo médio global dos contratos vigentes é de 97 meses ao final do 1T21.

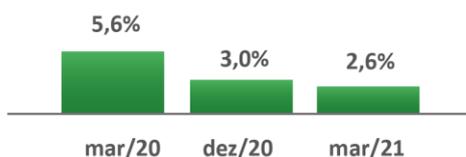


Nos últimos 12 meses acumulados, atingimos números recordes de absorção bruta e percentual de galpões pré-locados, além de menores taxas históricas de vacância estabilizada e inadimplência.

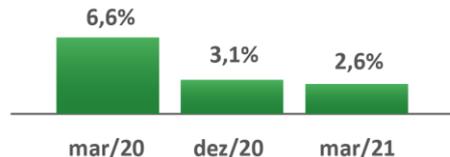
Absorção Bruta + Renovações (mil m² em ABL Total) - LTM



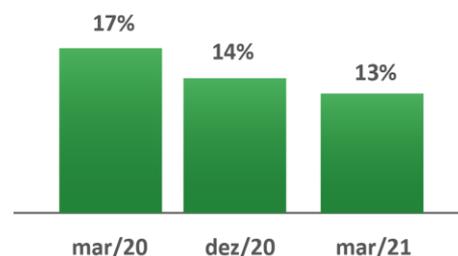
Vacância Galpões Estabilizada (%LOG)



Vacância Galpões (%LOG)

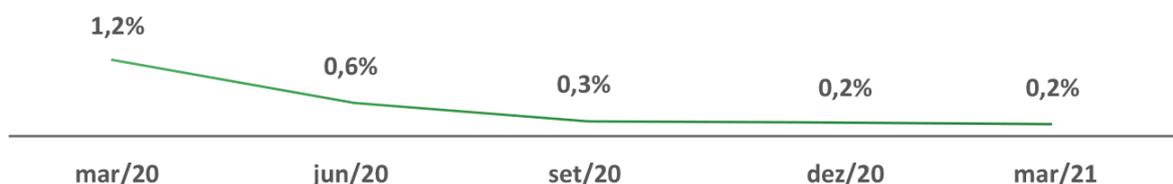


Vacância Galpões Brasil¹



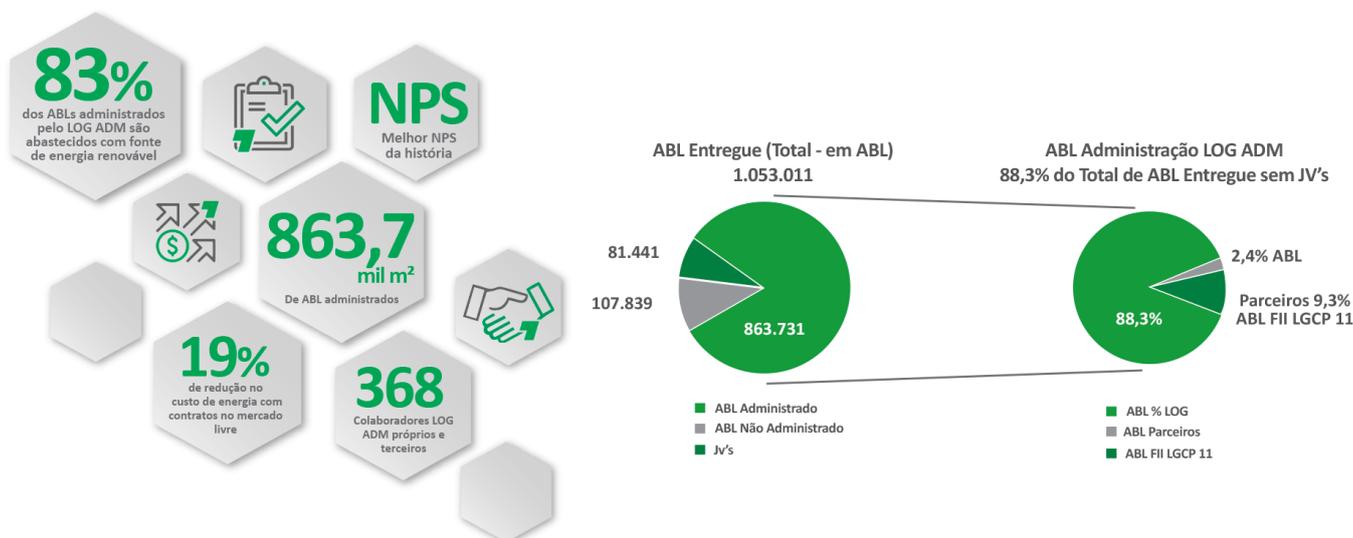
¹Fonte: Colliers

Inadimplência Líquida Acumulada



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.



1.5 ESTRUTURA DE CAPITAL

Encerramos mais um trimestre com sólidos indicadores de performance e posição de caixa confortável frente às obrigações assumidas para os próximos anos. No 1T21, concluímos a 18ª emissão de debêntures da Companhia, no montante total de R\$ 250 milhões, com um prazo de cinco anos a um custo de CDI + 2%. Nosso custo médio nominal de dívida atual é baixo, em CDI + 1,2% fora custos de captação. A Companhia permanece atenta a novas oportunidades de alongar o perfil dessa 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

O FII LGCP11 é composto por 5 projetos distribuídos em 5 estados distintos. São mais de 50 clientes segmentados em 15 áreas de atuação.

Patrimônio Líquido:	ABL:	Nº de cotas:	Nº de cotistas	Inadimplência:	Vacância:	Yield Março/21	Yield Anualizado:	Rendimento Março/21:
R\$ 270 MM	80,5 mil m ²	2,73 MM	8.378	0,0%	0,0%	0,58%	7,0%	R\$ 0,55 por cota



Ativo	Classe	Cidade	Estado	% Atual do Ativo	Data de Aquisição	ABL (m ²)	Conclusão do imóvel	Quant. De Clientes	% da Receita
Contagem I	A	Contagem	MG	30.00%	19/12/2019	58.417	fev/11	9	26.9%
Goiânia	A	Goiânia	GO	30.00%	19/12/2019	78.214	dez/19	26	27.4%
Viana	A	Viana	ES	35.00%	19/12/2019	60.987	set/14	10	26.8%
Rio Campo Grande	A	Rio de Janeiro	RJ	22.10%	01/12/2020	53.184	mar/20	7	11.5%
Gaiolli	A	Guarulhos	SP	19.80%	01/12/2020	32.988	mar/12	4	7.3%

2. DESEMPENHO FINANCEIRO

2.1 RECEITA OPERACIONAL

Receita Operacional Líquida (em R\$ mil)	1T21	1T20	Var. % 1T21 x 1T20
Receita Operacional Líquida	36.749	34.000	8,1%
Receita de Locações	37.729	34.724	8,7%
(-) Impostos	(2.042)	(1.608)	27,0%
Receita de Administração de Condomínios	1.210	1.007	20,2%
(-) Impostos	(148)	(123)	20,3%

A receita líquida total apresentou crescimento em comparação com o mesmo período do ano anterior em função de: i) crescimento de área entregue e maior taxa de ocupação aumentaram a receita de locações, além de crescimento de preços e; ii) o crescimento da área entregue gera maior receita para administração dos condomínios.

O quadro abaixo destaca a abertura da receita bruta de locações reconhecidas por faturamento e o ajuste por linearização:

Receita de Locações (em R\$ mil)	1T21	1T20	Var. % 1T21 x 1T20
Receita de Locações	37.729	34.724	8,7%
Receita de Locações	36.833	34.546	6,6%
Linearização de receita	896	178	403,4%

2.2 DEPRECIAÇÃO E CUSTO (PRONUNCIAMENTO CONTÁBIL)

Atendendo aos pronunciamentos contábeis correntes, no que diz respeito à atribuição de valor justo às propriedades para investimento, o custo de depreciação contábil das propriedades para investimento que transitava pela DRE até o 2T14 deixou de existir, sendo o ajuste feito única e exclusivamente através da variação no valor justo de tais ativos. Os efeitos da eventual valorização ou desvalorização dos imóveis são refletidos na conta “variação do valor justo de propriedades para investimento”. Contudo, do ponto de vista fiscal, a apuração do cálculo de depreciação não foi alterada. Sendo assim, para efeitos de cálculo de imposto, permanece o cálculo da depreciação 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.



2.3 CUSTO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO

Receita de Administração de Condomínios (em R\$ mil)	1T21	1T20	Var. % 1T21 x 1T20
Receita de Locações	606	426	42,3%
Receita Líquida de Administração Condomínios	1.062	884	20,1%
Custo de Prestação de Serviços	(456)	(458)	-0,4%
Margem Líquida	57,1%	48,2%	8,9 p.p.

O custo representa os gastos de administração dos condomínios LOG ADM.

2.4 DESPESAS OPERACIONAIS

Despesas Operacionais (em R\$ mil)	1T21	1T20	Var. % 1T21 x 1T20
Despesas Operacionais	(9.707)	(8.064)	20,4%
Despesas administrativas	(6.584)	(5.054)	30,3%
Despesas comerciais	(2.286)	(2.402)	-4,8%
Outras despesas/receitas	(837)	(608)	37,7%

O aumento das despesas administrativas está relacionado com o crescimento das operações para implementação do plano de crescimento da Companhia.

2.5 RESULTADO DE EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

Result. de Equivalência Patrimonial (em R\$ mil)	1T21	1T20	Var. % 1T21 x 1T20
Resultado de equivalência	1.766	872	102,5%
Cabral	201	245	-18,0%
Parque Torino	1.230	502	145,0%
Loteamento Betim	343	133	157,9%
SPE SJC	(8)	(8)	-

A variação anual observada se refere à evolução das locações em Parque Torino, além de venda e evolução de infraestrutura no loteamento Betim.

2.6 RESULTADO FINANCEIRO

Resultado Financeiro (em R\$ mil)	1T21	1T20	Var. % 1T21 x 1T20
Resultado Financeiro	564	(9.070)	-106,2%
Despesas financeiras	(5.163)	(10.543)	-51,0%
Receitas financeiras	5.727	1.473	288,8%

As despesas financeiras apresentaram redução devido à queda do custo efetivo da dívida, impactado pela diminuição da taxa básica de juros.

As receitas financeiras aumentaram devido à maior valorização das aplicações financeiras.

2.7 IMPOSTOS

Impostos (em R\$ mil)	1T21	1T20	Var. % 1T21 x 1T20
IR/Contribuição Social	(21.903)	147	-
Correntes	(2.739)	(2.633)	4,0%
Diferidos	(19.164)	2.780	-789,4%

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

Impostos (em R\$ mil)	1T21	1T20	Var. % 1T21 x 1T20
IR/CS Diferido Total	(19.164)	2.780	-789,4%
Diferido da Operação	1.090	2.840	-61,6%
Diferido do Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos	(20.254)	(60)	-

O aumento do imposto diferido se deve majoritariamente ao Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos capturados ao longo do primeiro trimestre de 2021.

2.8 EBITDA

EBITDA e EBITDA para Atividade de Locação (em R\$ mil)	1T21	1T20	Var. % 1T21 x 1T20
(=) Lucro/Prejuízo Líquido	122.096	17.487	598,2%
(+) IR e CSLL	21.903	(147)	-
(+) Resultado financeiro	(564)	9.070	-106,2%
(+) Depreciação	196	179	9,5%
EBITDA	143.631	26.589	440,2%
Margem EBITDA	390,8%	78,2%	312,6 p.p.
(-) Outros	752	77	876,6%
(-) Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos	(115.083)	(60)	-
(-) Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos nas JVs	651	-	-
EBITDA para Atividade de Locação	29.951	26.606	12,6%
Margem EBITDA para Atividade de Locação	81,5%	78,3%	3,2 p.p.

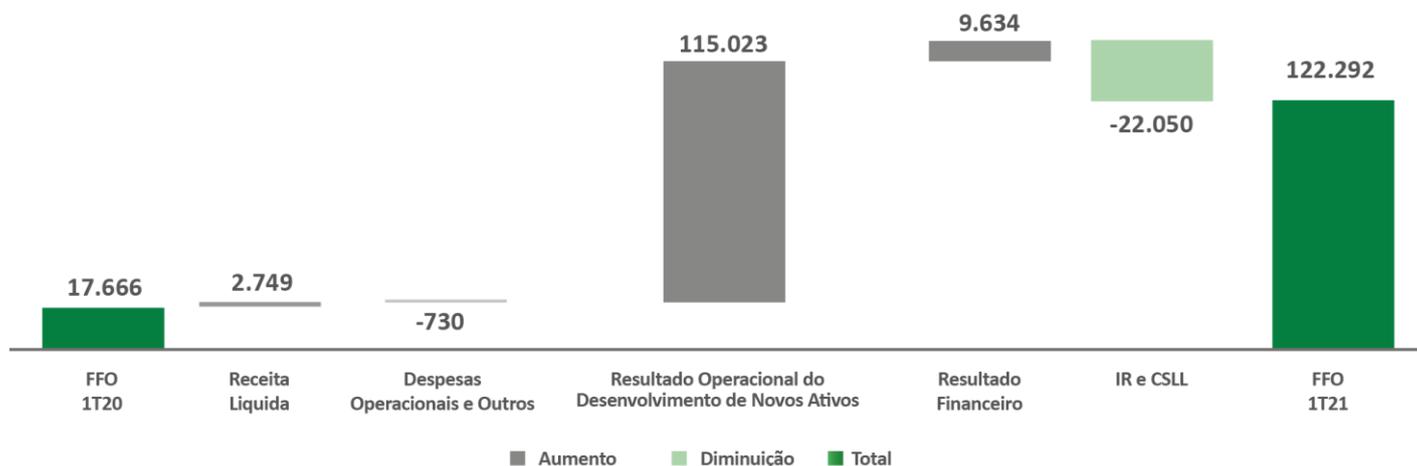
Bridge EBITDA (em R\$ mil)



2.9 FFO (FUNDS FROM OPERATIONS)

FFO e FFO para Atividade de Locação (em R\$ mil)	1T21	1T20	Var. % 1T21 x 1T20
(=) Lucro/Prejuízo Líquido	122.096	17.487	598,2%
(+) Depreciação	196	179	9,5%
FFO	122.292	17.666	592,2%
Margem FFO	332,8%	52,0%	280,8 p.p.
(-) Outros	111	77	44,2%
(-) Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos	(115.083)	(60)	-
(-) IR e CS diferidos do Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos	20.254	60	-
(-) Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos nas JVs	651	(566)	-215,0%
FFO para Atividade de Locação	28.225	17.177	64,3%
Margem FFO para Atividade de Locação	76,8%	50,5%	26,3 p.p.

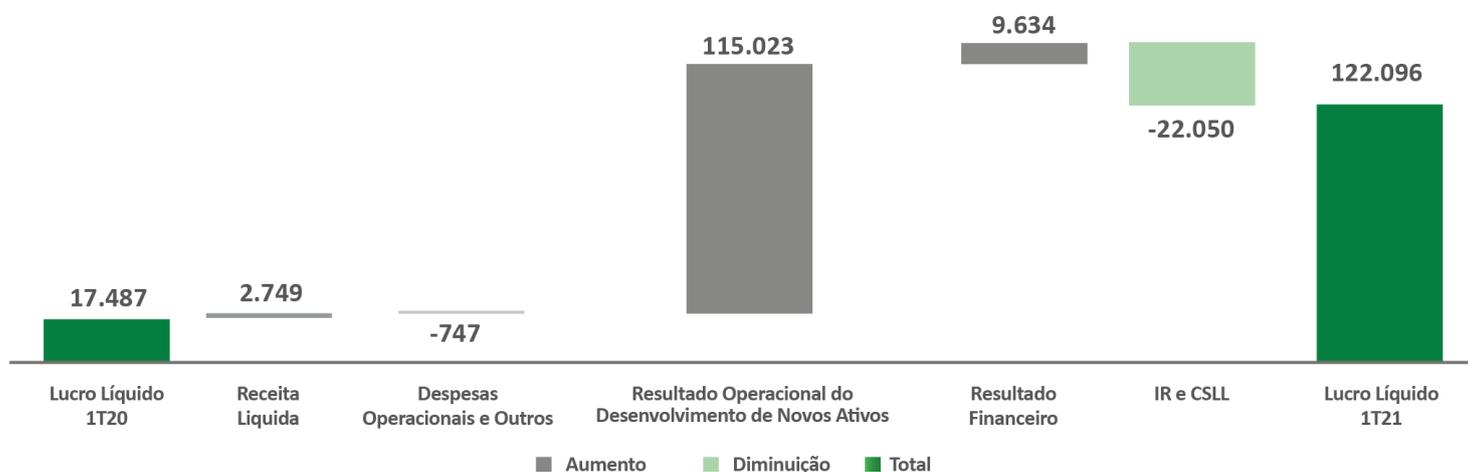
Bridge FFO (em R\$ mil)



2.10 LUCRO LÍQUIDO

Lucro/Prejuízo Líquido (em R\$ mil)	1T21	1T20	Var. % 1T21 x 1T20
Lucro/Prejuízo Líquido	122.096	17.487	598,2%
Margem Líquida	332,2%	51,4%	280,8 p.p.
Lucro/Prejuízo Líquido	122.096	17.487	598,2%
(-) Outros	111	77	44,2%
(-) Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos	(115.083)	(60)	-
(-) IR e CS diferidos do Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos	20.254	60	-
(-) Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos nas JVs	651	(566)	-215,0%
Lucro Líquido para Atividade de Locação	28.029	16.998	64,9%
Margem Líquida para Atividade de Locação	76,3%	50,0%	26,3 p.p.

Bridge Lucro Líquido (em R\$ mil)

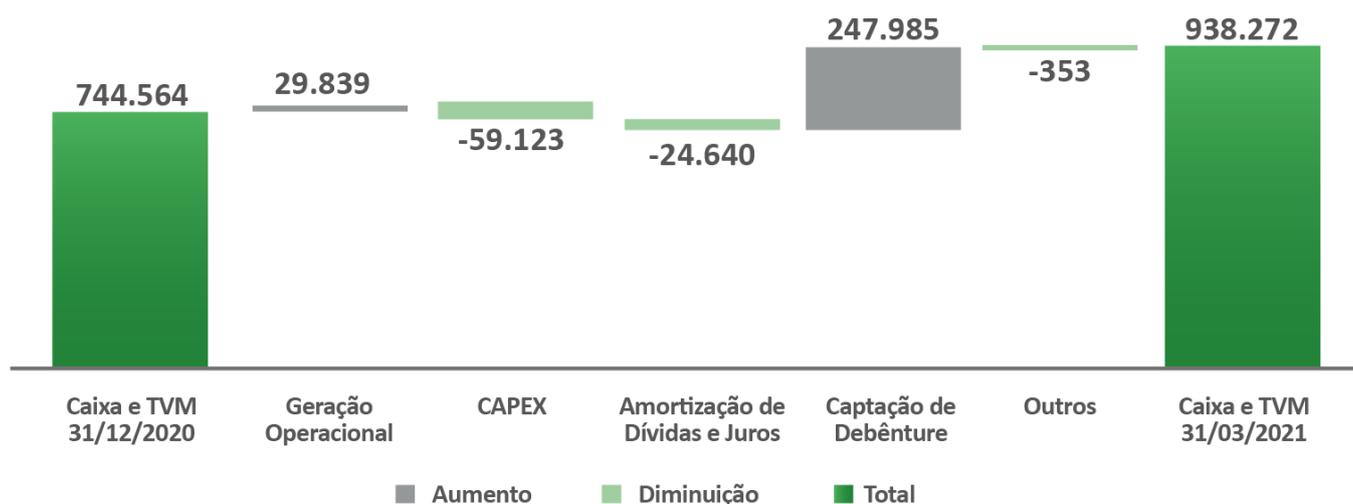


2.11 CAIXA, EQUIVALENTES DE CAIXA E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS (TVM)

O caixa gerado nas atividades operacionais foi destinado majoritariamente para amortização de dívidas, juros e CAPEX.

Caixa e Equivalentes de caixa (em R\$ mil)	31/03/2021	31/12/2020	Var. % 31/03/2021 x 31/12/2020
Caixa, equivalência de caixa e TVM	938.272	744.564	26,0%
Caixa e equivalentes de caixa	507.359	453.855	11,8%
Titúlos e valores mobiliários - CP	327.901	287.718	14,0%
Titúlos e valores mobiliários - LP	103.012	2.991	-

Bridge Fluxo de Caixa (em R\$ mil)



2.12 CONTAS A RECEBER

Contas a receber (em R\$ mil)	31/03/2021	31/12/2020	Var. % 31/03/2021 x 31/12/2020
Contas a receber	77.141	76.805	0,4%
Locação de galpões e retail	38.735	37.617	3,0%
Venda de ativos/ empresas	19.814	22.945	-13,6%
Administração de condomínio	464	220	110,9%
Outros	18.128	16.023	13,1%

2.13 PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO – PPI

Propriedades para investimento (em R\$ mil)	31/03/2021	31/12/2020	Var. % 31/03/2021 x 31/12/2020
Propriedades para investimento	3.189.117	2.994.470	6,5%
Terrenos	270.448	280.766	-3,7%
Projetos 100% concluídos	2.177.497	2.172.324	0,2%
Projetos em andamento	741.172	541.380	36,9%

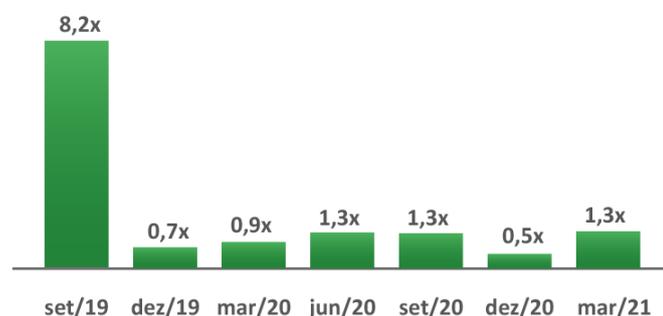
2.14 ENDIVIDAMENTO

Empréstimos, financiamentos e Debêntures (em R\$ mil)	Prazo	Custo Efetivo*	31/03/2021	31/12/2020	Var. % 31/03/2021 x 31/12/2020
Empréstimos e Financiamentos			1.028.538	800.663	28,5%
Financiamento à Construção	Dez/13 a Out/24	CDI + 1,92%	21.277	22.659	-6,1%
Financiamento à Construção	Dez/13 a Set/28	TR + 10,87%**	23.183	25.628	-9,5%
Debêntures 3ª Emissão	Jun/14 a Dez/22	CDI + 2,04%	-	-	0,0%
Debêntures 8ª Emissão	Nov/17 a Ago/21	119% CDI + 0,29% a.a.	8.378	12.566	-33,3%
Debêntures 10ª Emissão	Dez/20 a Dez/23	CDI + 1,77%	61.850	61.315	0,9%
Debêntures 11ª Emissão	Dez/18 a Dez/21	CDI + 2,23%	14.749	14.607	1,0%
Debêntures 12ª Emissão	Jan/18 a Dez/27	CDI + 2,42%	67.554	70.036	-3,5%
Debêntures 13ª Emissão	Jun/21	108% CDI + 0,87% a.a.	81.511	81.088	0,5%
Debêntures 14ª Emissão	Nov/21 a nov/23	117% CDI + 0,26% a.a.	151.231	150.381	0,6%
Debêntures 15ª Emissão	Jan/19 a Dez/28	CDI + 1,71%	54.293	56.043	-3,1%
Debêntures 16ª Emissão	Mar/20 a Mar/25	108% CDI + 0,34% a.a.	72.768	82.261	-11,5%
Debêntures 17ª Emissão	Set/19 a Set/24	116,5% CDI + 0,18% a.a.	230.167	231.365	-0,5%
Debêntures 18ª Emissão	Mar/24 a Mar/26	CDI + 2,21%	250.091	-	0,0%
(-) Custos de captação			(8.514)	(7.286)	16,9%

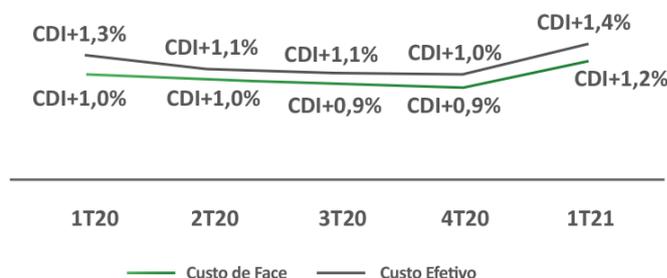
* Custo efetivo: considera o custo da dívida contratual + outros custos de captação (fees, assessoria legal, agente fiduciário e/ou securitizadora - no caso das debêntures, cartório etc.) e manutenção da dívida.

** Financiamento à construção com hedge contratado para 108,95% CDI desde o início da operação

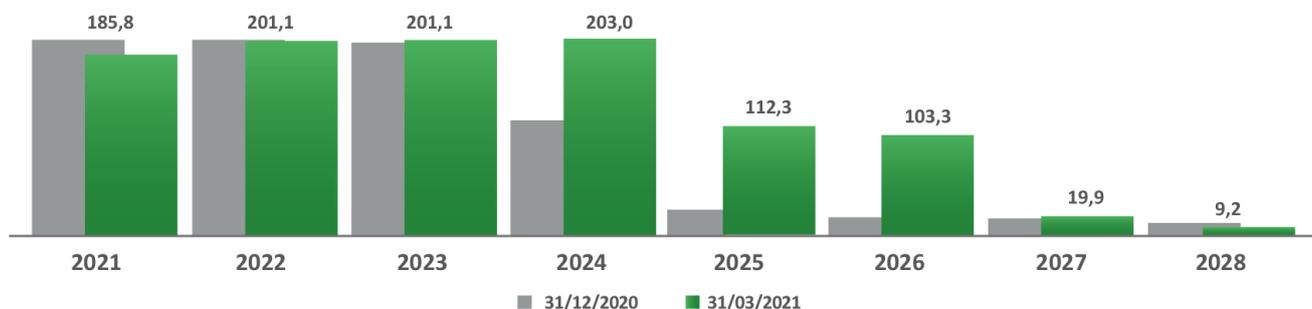
Dívida Líquida/EBITDA para Atividades de Locação LTM



Custo da Dívida



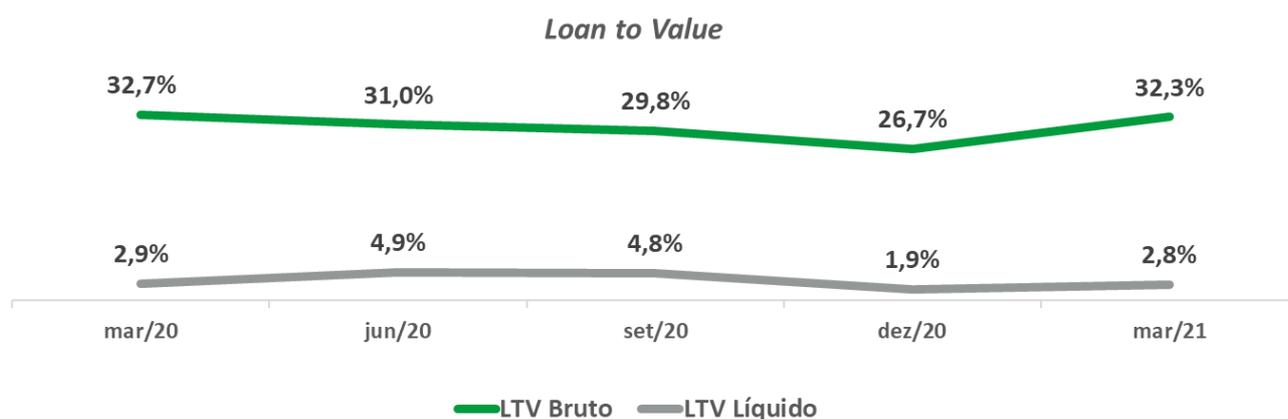
Cronograma de Amortização de Dívida (em R\$ milhões)



2.15 INDICADORES DE DÍVIDA

Dívida Líquida (em R\$ mil)	31/03/2021	31/12/2020	Var. % 31/03/2021 x 31/12/2020
(+) Empréstimos e Financiamentos	1.028.538	800.663	28,5%
(-) Caixa e Disponibilidades	938.272	744.564	26,0%
(=) Dívida Líquida	90.266	56.099	60,9%
(=) Patrimônio Líquido	3.202.282	3.079.961	4,0%
(=) Dívida liq / PL	2,8%	1,8%	54,8%

2.16 LOAN TO VALUE



LTV Bruto: Dívida Bruta / Valor justo das Propriedades para Investimento

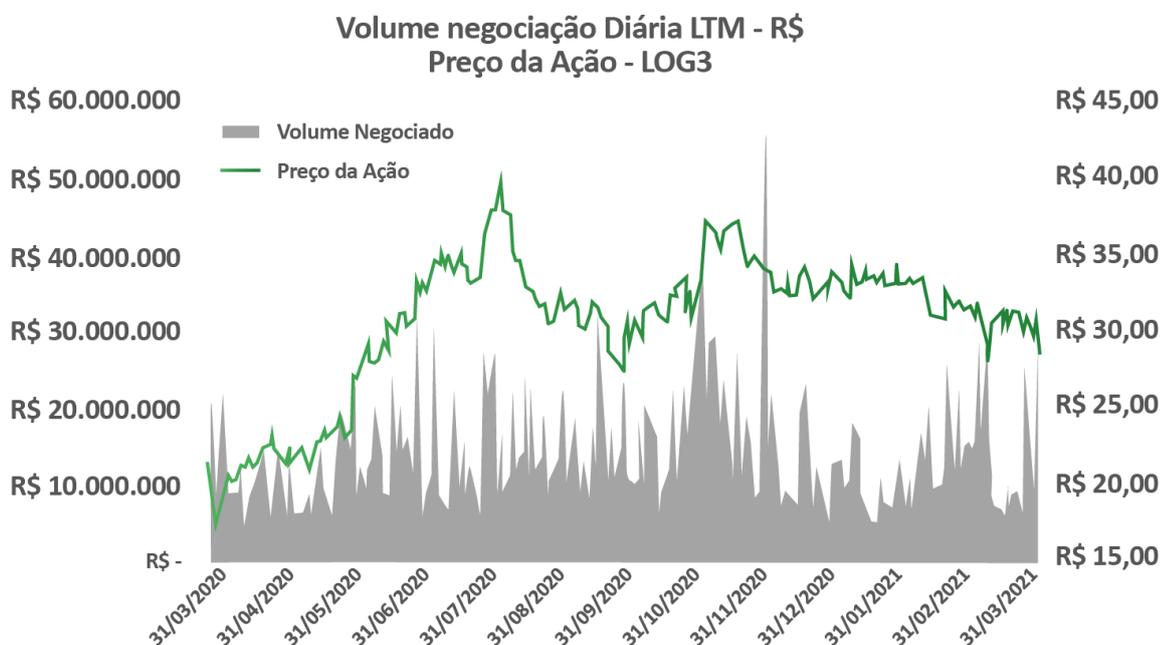
LTV Líquido: Dívida Líquida / Valor Justo das Propriedades para Investimento



3.MERCADO DE CAPITAIS



Data Base: 31/03/21



4. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

4.1 DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO DO EXERCÍCIO (EM R\$ MIL)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO	1T21	1T20	Var. % 1T21 x 1T20
RECEITA LÍQUIDA	36.749	34.000	8,1%
CUSTO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	(456)	(458)	-0,4%
LUCRO BRUTO	36.293	33.542	8,2%
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	107.142	(7.132)	-
Despesas comerciais	(2.286)	(2.402)	-4,8%
Despesas gerais e administrativas	(6.584)	(5.054)	30,3%
Outras despesas operacionais, líquidas	(837)	(608)	37,7%
Varição no Resultado Operacional de Novos Ativos	115.083	60	-
Resultado de participação em controladas e controladas em conjunto	1.766	872	102,5%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	143.435	26.410	443,1%
RESULTADO FINANCEIRO	564	(9.070)	-106,2%
Encargos financeiros	(5.163)	(10.543)	-51,0%
Receitas financeiras	5.727	1.473	288,8%
LUCRO/PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	143.999	17.340	730,4%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(21.903)	147	-
Correntes	(2.739)	(2.633)	4,0%
Diferidos	(19.164)	2.780	-789,4%
LUCRO/PREJUÍZO DOS PERÍODOS	122.096	17.487	598,2%
LUCRO/PREJUÍZO ATRIBUÍVEL A			
Acionistas controladores	109.634	17.246	535,7%
Acionistas não controladores	12.462	241	-



4.2 BALANÇO PATRIMONIAL (EM R\$ MIL)

ATIVO	31/03/2021	31/12/2020	Var. % 31/03/2021 x 31/12/2020	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/03/2021	31/12/2020	Var. % 31/03/2021 x 31/12/2020
CIRCULANTE	881.848	783.354	12,6%	PASSIVO CIRCULANTE	353.193	330.525	6,9%
Caixa e equivalentes de caixa	507.359	453.855	11,8%	Fornecedores	19.885	15.269	30,2%
Títulos e valores mobiliários	327.901	287.718	14,0%	Empréstimos e debêntures	199.369	203.229	-1,9%
Contas a receber	31.456	32.486	-3,2%	Salários, encargos sociais e benefícios	7.330	5.572	31,6%
Impostos a recuperar	7.181	6.309	13,8%	Impostos e contribuições a recolher	8.122	8.541	-4,9%
Despesas antecipadas	5.912	1.556	279,9%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	26.736	16.630	60,8%
Outros ativos	2.039	1.430	42,6%	Adiantamentos - Permutas	50.943	45.688	11,5%
				Dividendos a pagar	33.240	33.240	-
				Outros	7.568	2.356	221,2%
NÃO CIRCULANTE	3.717.939	3.428.829	8,4%	PASSIVO NÃO CIRCULANTE	1.044.312	801.697	30,3%
Títulos e valores mobiliários	103.012	2.991	3344,1%	Arrendamento	4.115	4.182	-1,6%
Instrumentos financeiros derivativos	1.195	3.243	-63,2%	Empréstimos e debêntures	829.169	597.434	38,8%
Contas a receber	45.685	44.319	3,1%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	39.853	45.725	-12,8%
				Adiantamentos - Permutas	96.559	84.848	13,8%
Despesas antecipadas	4.457	4.691	-5,0%	Impostos diferidos	68.231	63.254	7,9%
Impostos a recuperar	26.274	22.827	15,1%	Outros	6.385	6.254	2,1%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	16.537	-100,0%				
Outros	6.262	5.942	5,4%	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.202.282	3.079.961	4,0%
Investimento em controladas em conjunto	334.596	326.336	2,5%	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	3.170.215	3.060.121	3,6%
Propriedades para investimento	3.189.117	2.994.470	6,5%	Participações dos acionistas não	32.067	19.840	61,6%
Imobilizado	4.902	4.981	-1,6%				
Intangível	2.439	2.492	-2,1%				
TOTAL DOS ATIVOS	4.599.787	4.212.183	9,2%	TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4.599.787	4.212.183	9,2%

4.3 DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO (EM R\$ MIL)

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	1T21	1T20	Var. % 1T21 x 1T20
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro Líquido do período	122.096	17.487	598,2%
Ajustes para reconciliar o lucro liq. com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(95.057)	6.493	-1564,0%
Redução (aumento) nos ativos operacionais	(12.627)	(1.055)	1096,9%
Aumento (redução) nos passivos operacionais	14.749	625	2259,8%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(3.508)	(4.217)	-16,8%
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	25.653	19.333	32,7%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aumento / aquisição de investimentos	(7.694)	(2)	-
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	(221.156)	(56.190)	293,6%
Aumento (redução) em títulos e valores mobiliários	83.938	66.368	26,5%
Dividendos recebidos de investidas	1.200	-	-
Recebimento por venda de controladas/ terrenos	3.291	11.790	-72,1%
Aquisição de propriedades para investimento	(54.659)	(26.821)	103,8%
Outros	(61)	(63)	-3,2%
Caixa líquido aplicado (gerado) nas atividades de investimento	(195.141)	(4.918)	3867,9%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquido	247.985	-	-
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(19.391)	(19.227)	0,9%
Pagamento de juros	(5.249)	(15.367)	-65,8%
Pagamento de arrendamento	(118)	(41)	187,8%
Gastos com emissão de ações	-	(77)	-100,0%
Aquisição de ações em tesouraria	-	(6.965)	-100,0%
(Distribuições a) Aportes de acionistas não controladores	(235)	(110)	113,6%
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	222.992	(41.787)	-633,6%
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	53.504	(27.372)	-295,5%
No início do período	453.855	507.388	-10,6%
No fim do período	507.359	480.016	5,7%



5. GLOSSÁRIO

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

ABL % LOG: ABL referente a 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

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

Joint Venture – JV's: 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.

Vacância: ABL disponível para locação.

Vacância do Portfólio Estabilizado: ABL disponível para locação do portfólio de propriedades que atingem 90% de ocupação ou 1 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 de seus respectivos projetos.



6. CONTATOS RI

www.ri.logcp.com.br

Tel.: +55 (31) 3615 8400

E-mail: ri@logcp.com.br

André Vitória

CFO e Diretor de Relações com Investidores

Marina Miranda

Gestora Executiva de Relações com Investidores

Saiba mais em:

