

Divulgação
de Resultados

2021

2021

log

Belo Horizonte, 28 de julho 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 segundo trimestre de 2021 (“2T21”). 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*.

Teleconferência de Resultados

Quinta-feira, 29 de julho de 2021

10h (Brasília) / 9h (New York)

Tradução simultânea

Código da Teleconferência: LOGCP

Telefones de conexão

Participantes no Brasil

+55 11 3181 8565 / +55 11 4090 1621

Participantes em outros países

+1 412 717 9627 / +1 844 204 8942

(Toll Free) / +44 20 3795 9972 (London)

Replay | Português ou Inglês

+55 11 3193 1012

Código PT: 4567989#

Código EN: 5484983#



Escaneie o QR Code
e assista os destaques
do trimestre.

DESTAQUES

R\$78,4mi

Lucro Líquido 2T21

R\$76,5mi

EBITDA 2T21

R\$888,9mi

Caixa Jun/21

2,05%

Vacância Estabilizada Jun/21

415.385m²

Absorção Bruta Total 1S21

R\$36,0mi

Geração de Valor 2T21

NOVOS ATIVOS DESENVOLVIDOS

0,4%

Inadimplência Líquida Acumulada

ÚLTIMOS 12 MESES

10

Projetos em Andamento

R\$3,2bi

Propriedades para Investimento Jun/21

2T21

Impulsionados pelo *e-commerce*, agora somos Todos Por 1.5



7 Cresce demanda por projetos Built to Suit

Assinamos um contrato de **BTS de 95,7 mil m²** de ABL no Parque Industrial de Betim (PIB), para atividade de *e-commerce*, com início das obras previstas para o 3T21. Esse BTS não estava contemplado no escopo do Todos Por 1.4, por isso, revisamos nosso Plano de crescimento e agora somos **Todos Por 1.5**. O compromisso e a velocidade do Plano estão refletidos em mais de 400 mil m² de ABL que estão em construção e na entrega de mais de 700 mil m² de ABL até o final de 2022. **Vamos quase dobrar o portfólio de ativos da Companhia em 18 meses!**

7 Mais reciclagem de ativos

De forma recorrente, estamos demonstrando que o ciclo de geração de valor da Log começa no desenvolvimento de novos ativos. No 2T21 foram **R\$ 36,0 milhões** de impacto positivo no resultado operacional pelo valor gerado em novos ativos. Acelerando a estratégia de reciclagem de portfólio e em linha com o objetivo de monetizar ativos maduros, gerando maior valor para os acionistas, concluímos no 2T21 a venda do ativo **BTS Extrema (90% Log) por R\$ 272,7 MM**, totalizando 76,9 mil m² de ABL, o que representa R\$ 3.547 por ABL. Destacamos que a venda foi feita com uma **margem bruta de 44%** sobre o valor investido.

Além disso, o fato de o adquirente ser um veículo independente ressalta a **atividade do mercado pelos ativos da Log**.

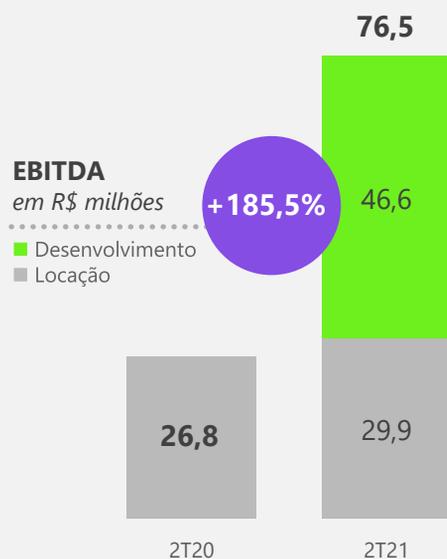
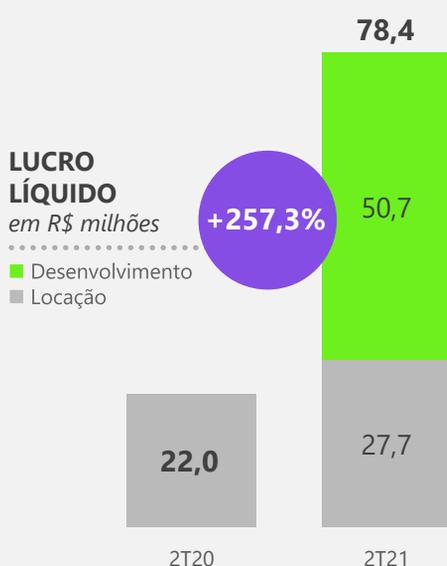
Importante destacar a recorrência de reciclagem de ativos: nos últimos 18 meses, reciclamos (%Log) **154,7 mil m²** de ABL, resultando em **R\$ 520,4 MM**, com **margem bruta média de aproximadamente 44%**.

7 Novo recorde da atividade comercial

Apresentando o melhor momento comercial da Companhia, o 1S21 foi o período mais forte da nossa história com uma absorção bruta de **415,4 mil m² de ABL** (93% do total de todo o ano de 2020), superando em quase **2x o recorde** anterior, apresentado no 1S20. Importante destacar que **92%** da absorção bruta foi fora do eixo RJ/SP, sendo **84%** para clientes com **atendimento ao e-commerce** e **69%** da mesma, para clientes com atendimento exclusivo ao *e-commerce*. Outro ponto que merece destaque é o nível de **pré-locação**, 63% da absorção bruta foi de obras em andamento em 5 cidades e 4 estados. Somente o **time interno da Log** foi responsável por fechar **89% do ABL locado**. A vacância estabilizada reportada também é recorde, fechando o 1S21 em **2,05%**, comprovando a alta qualidade do portfólio de ativos e clientes da Log.

7 Resiliência do nosso modelo de negócios

Alcançamos um **lucro líquido de R\$ 78,4 MM** e um **EBITDA de R\$ 76,5 MM**, o que representa um crescimento de 257,3% e 185,5%, respectivamente, em relação ao mesmo período do ano anterior.



7 Relato de Sustentabilidade

Divulgamos o nosso Relatório de Sustentabilidade nos padrões internacionais da **Global Reporting Initiative (GRI)** que representam as melhores práticas de relato dos impactos econômicos, ambientais e sociais dos negócios. Além disso, assumindo o compromisso com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, comunicamos que aderimos ao **Pacto Global da ONU, a maior iniciativa de sustentabilidade empresarial do mundo**, fortalecendo princípios pautados em direitos humanos, trabalho, meio ambiente e anticorrupção. Com isso, nos tornamos a **primeira Companhia do setor "Malls & Properties"** a se juntar ao Pacto Global Rede Brasil.



7 Rating Standard and Poor's

Tornamos público o nosso *rating* AA+ junto à agência **Standard and Poor's**, o que ressalta nossos sólidos fundamentos e reforça nossa **alta qualidade de crédito**.

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 37 cidades, 17 estados** e em todas as regiões do Brasil.

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

Reforçando nosso compromisso com o plano **“Todos Por 1.5”**, 77% dos terrenos para sua conclusão já fazem parte do nosso portfólio e, no 2T21, adicionamos mais 4 terrenos e 217,0 mil m² de ABL ao *landbank*, **totalizando 1.150,7 mil m² de ABL** até o momento.

+50%

da população brasileira vive perto de um Log

IBGE – Raio 100 km

Norte

7 62.465m² ABL
3,0%

Sul

7 167.985m² ABL
7,9%

Centro-Oeste

7 172.743m² ABL
8,2%

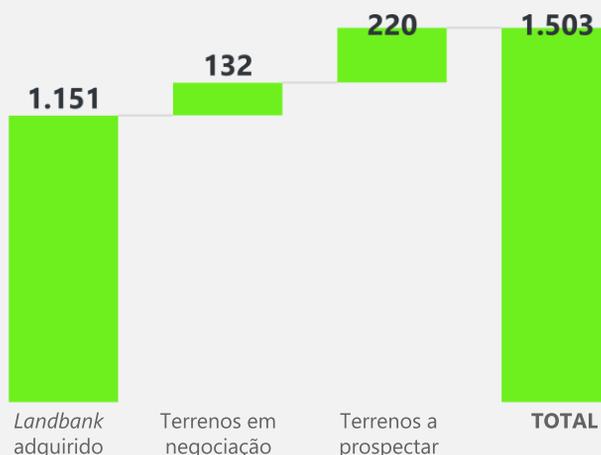
Nordeste

7 455.332m² ABL
21,5%

Sudeste

7 1.254.851m² ABL
59,4%

AQUISIÇÃO DE LANDBANK TODOS POR 1.5 mil m²



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

PRINCIPAIS DRIVERS DE DEMANDA

Flight to Quality

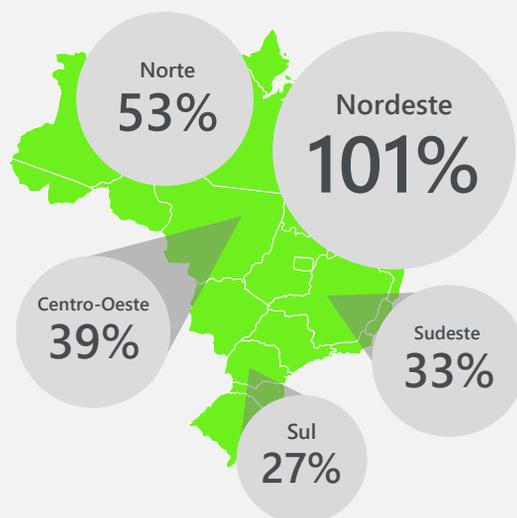
O movimento conhecido como *Flight to Quality* é o aumento da demanda por galpões mais modernos, um importante catalisador de crescimento. Estima-se que o mercado de galpões logísticos no Brasil tenha aproximadamente 172 milhões de m². **Existe um mercado potencial enorme para a Log** já que a oferta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

E-commerce no Brasil

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, a expansão 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 a 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.

% CRESCIMENTO DO E-COMMERCE NO BRASIL, EM 2020



ESTIMATIVA DE CRESCIMENTO DO E-COMMERCE NO BRASIL, ATÉ 2025



¹Ebit I Nielsen WebShoppers 43

²Morgan Stanley Estimates

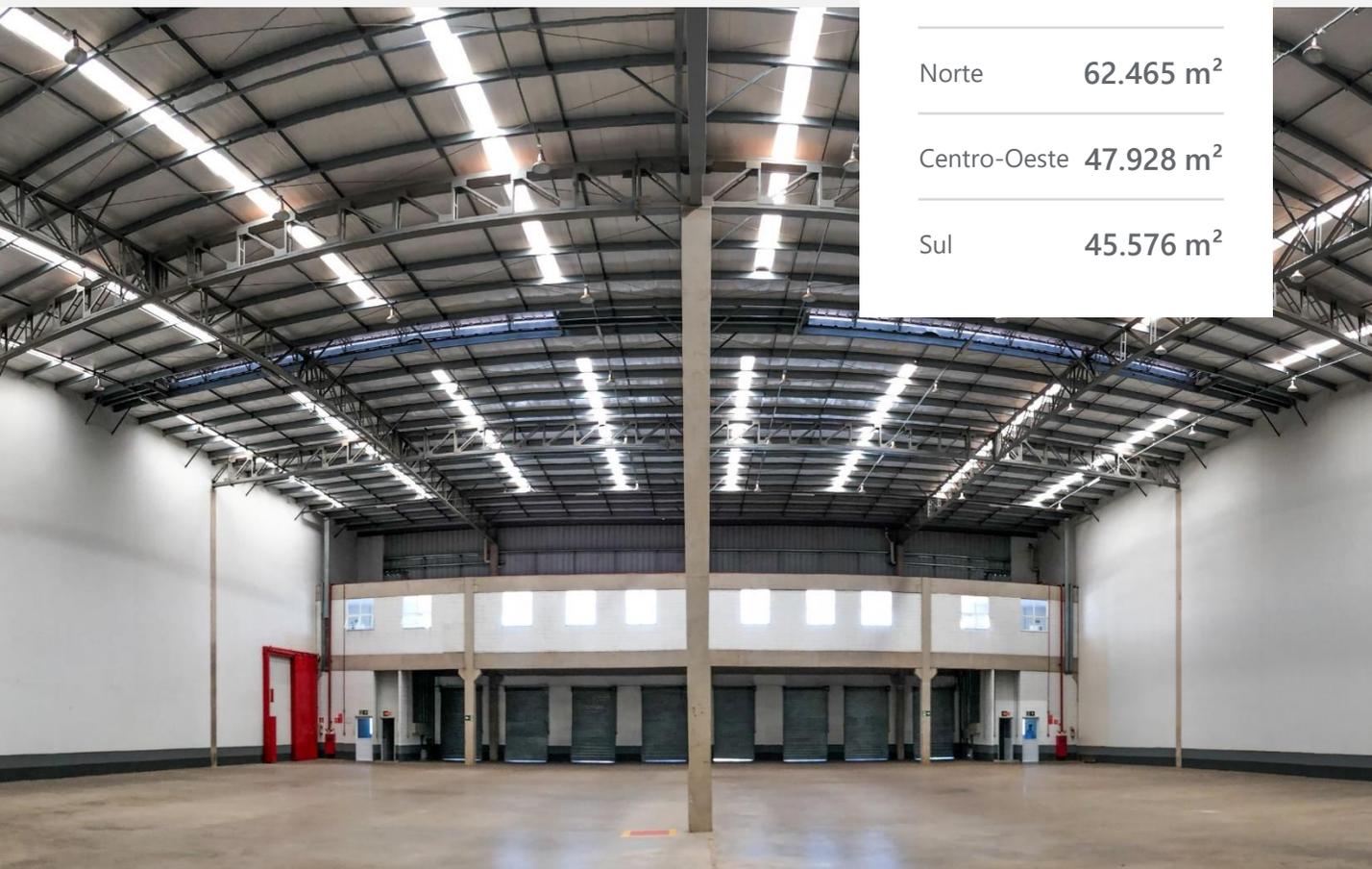
ABL

1.2 CONSTRUÇÃO

Demonstrando nossa constante capacidade construtiva e eficiência em custo e prazo, em qualquer região do país, prevemos a produção de mais de 400 mil m² de ABL até o final de 2021. Mais de **900 colaboradores** trabalham em **10 canteiros de obras** em andamento, de norte a sul do país.

Em m ²	Jun/20	Mar/21	Jun/21
Entregue	894.420	892.397	851.975
Em construção	72.290	291.601	421.580
Em desenvolvimento	671.310	796.791	839.821
Portfólio %Log	1.638.0210	1.980.789	2.113.376

Log Sumaré SP



Clique e veja a evolução das obras



10 PROJETOS EM ANDAMENTO

Nordeste	139.010 m ²
Sudeste	126.601 m ²
Norte	62.465 m ²
Centro-Oeste	47.928 m ²
Sul	45.576 m ²

ONE
STOP
SHOP

1.3 COMERCIALIZAÇÃO

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

89%

dos contratos fechados foram realizados pela equipe Log 1S21

61%

das novas locações foram realizadas para clientes Log 1S21

82%

do total de contratos a serem renovados foram renovados 1S21

2,05%

de vacância estabilizada Jun/21

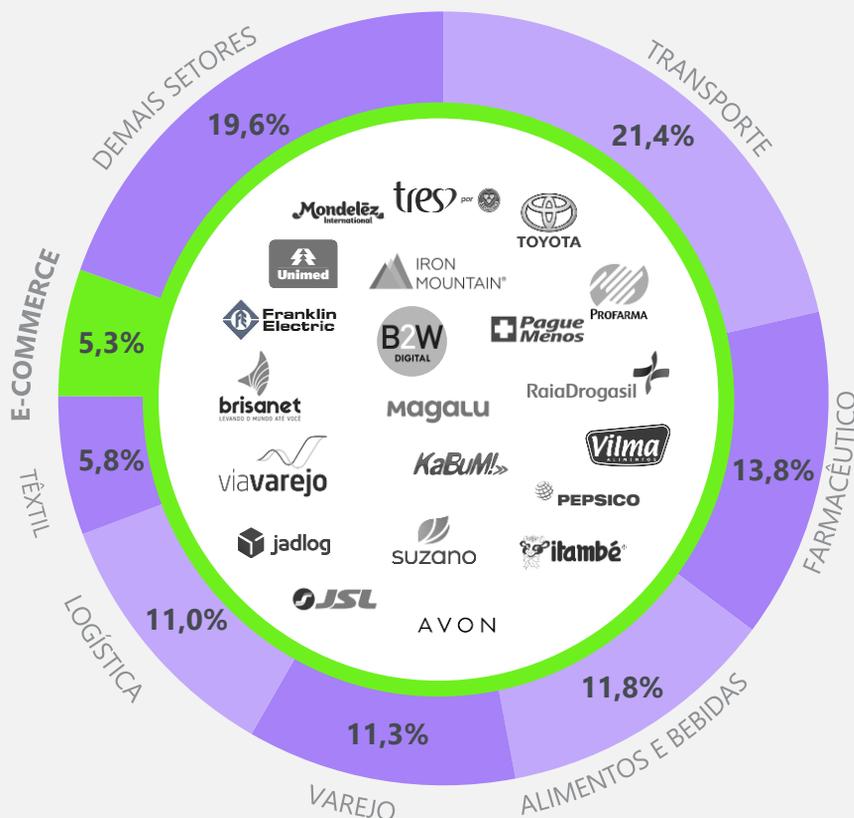
246

contratos ativos Jun/21

63%

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

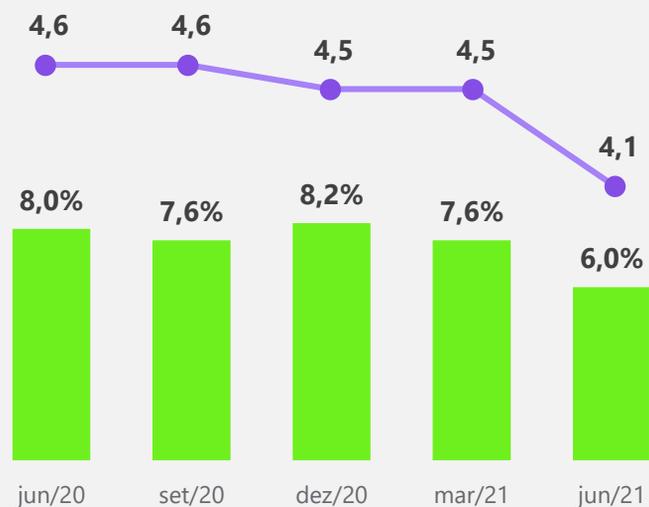
CLIENTES POR SEGMENTO*
ABL Total



* As logomarcas apresentadas representam parte da carteira de clientes Log que autorizaram o seu uso. Ressaltamos a qualidade dos nossos cliente 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 4,1 mil m². O maior cliente representa **6,0% da receita bruta e 7,1% do ABL**.

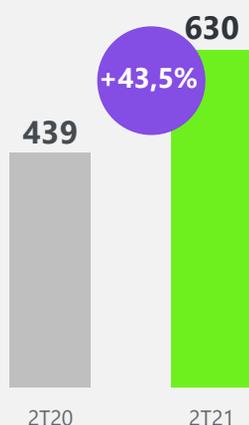
CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DE CONTRATOS

	POR RECEITA	POR ABL
Até 12 meses	22,1%	19,0%
13 a 24 meses	16,5%	19,2%
25 a 36 meses	22,1%	21,5%
37 a 48 meses	11,3%	11,3%
Acima de 48 meses	28,0%	29,0%

Ao final do 2T21, o prazo médio dos contratos vigentes é de **98 meses**.

ABSORÇÃO BRUTA

em mil m² de ABL Total
Últimos 12 meses

**VACÂNCIA GALPÕES % Log**

	Jun/20	Dez/20	Jun/21
Estabilizada	4,5%	3,0%	2,1%
Vacância Galpões	4,5%	3,1%	2,1%
Brasil¹	17%	14%	11%

¹Fonte: Colliers

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

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA ACUMULADA

Últimos 12 meses

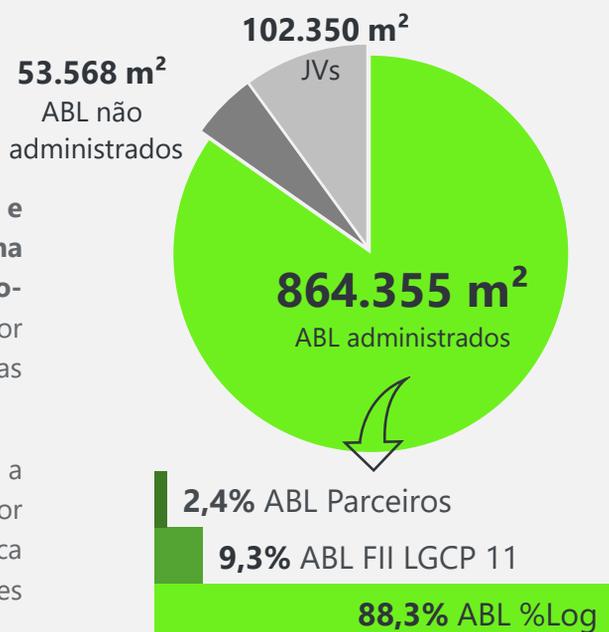


LOG ADM

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.



log adm

83%

do ABL administrado é abastecido com fonte de energia renovável

NPS

classificação Zona de Qualidade

864,4 mil

m² de ABL administrados

19%

de redução no custo de energia com contratos no mercado livre

368

colaboradores próprios e terceiros

Log Betim Via Expressa MG



*Log Contagem II MG*

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 2T21, concluímos a venda do ativo BTS Extrema (90% Log) por R\$ 272,7 MM, reforçando nossa posição de caixa que alcançou R\$ 888,9 MM.

Registramos dívida líquida de apenas R\$ 35,8 MM em Jun/21. Nosso custo médio nominal de dívida atual é baixo, CDI+1,3%.

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

R\$270mi

Patrimônio líquido

10.092

Cotistas

0,61%

Yield JUNHO/21

80,5mil

m² ABL

0%

Inadimplência

7,3%

Yield ANUALIZADO

2,73mi

Cotas

0%

Vacância

R\$0,54

Rendimento por cota
JUNHO/21

5

Projetos em 5 estados

58

Clientes

16

Áreas de atuação

FII LGCP11

Ativo / Local	Classe	% Ativo	Aquisição	m ² ABL	Conclusão	Clientes
Contagem I Contagem, MG	A	30.00%	19/12/2019	17.526	Fev/11	9
Goiânia Goiânia, GO	A	30.00%	19/12/2019	23.464	Dez/19	28
Viana Viana, ES	A	35.00%	19/12/2019	21.345	Set/14	9
Rio Campo Grande Rio de Janeiro, RJ	A	22.10%	01/12/2020	11.753	Mar/20	7
Gaioli Guarulhos, SP	A	19.80%	01/12/2020	6.532	Mar/12	5

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 reduzindo a taxa de vacância e iii) reajustes contratuais. O crescimento da área entregue gera maior receita para a administração dos condomínios. Importante mencionar que no período houve venda de ativos e caso não tivesse ocorrido, o crescimento da receita líquida seria de 20,9%. O quadro abaixo destaca a abertura da receita bruta de locações reconhecidas por faturamento e o ajuste por linearização:

RECEITA LÍQUIDA em R\$ mil

	2T21	2T20	Var. %
Locações	37.886	35.839	5,7%
(-) Impostos	(2.045)	(1.688)	21,1%
Administração de Condomínios	1.277	1.021	25,1%
(-) Impostos	(156)	(126)	23,8%
Total	36.962	35.046	5,5%

RECEITA BRUTA DE LOCAÇÕES em R\$ mil

	2T21	2T20	Var. %
Locações	36.907	33.458	10,3%
Linearização de receita	979	2.381	-58,9%
Total	37.886	35.839	5,7%

2.2 DEPRECIÇÃO E CUSTO

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 SERVIÇOS

<i>em R\$ mil</i>	2T21	2T20	Var. %
Receita Líquida	1.121	895	25,3%
Custo de Prestação de Serviços	(506)	(341)	48,4%
Total	615	554	11,01%

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

2.4 DESPESAS (RECEITAS) OPERACIONAIS

<i>em R\$ mil</i>	2T21	2T20	Var. %
Despesas gerais e administrativas	(5.937)	(4.881)	21,6%
Despesas comerciais	(3.198)	(2.633)	21,5%
Outras desp./ receitas, líquidas	12.125	(1.103)	1.199,4%
Total	2.990	(8.617)	134,7%

As despesas comerciais e as outras receitas do período referem-se majoritariamente aos impactos da venda do ativo BTS Extrema.

2.5 RESULTADO DE EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

<i>em R\$ mil</i>	2T21	2T20	Var. %
Cabral	(3.946)	187	-2.210,2%
Parque Torino	1.245	234	432,1%
Loteamento Betim	3.570	48	7.337,5%
SPE SJC	(8)	21	-138,1%
Total	861	490	75,7%

A variação anual observada no Parque Torino se refere as novas entregas de projetos, 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. A variação positiva no loteamento Betim (PIB), refere-se a evolução de projetos.

2.6 RESULTADO FINANCEIRO

<i>em R\$ mil</i>	2T21	2T20	Var. %
Despesas financeiras	(9.185)	(8.118)	13,1%
Receitas financeiras	9.782	3.990	145,2%
Total	597	(4.128)	114,5%

O saldo médio da dívida foi cerca de R\$130 milhões maior no 2T21 quando comparado com o 2T20, o que, junto com o aumento do CDI, explica o aumento das despesas financeiras no período.

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

2.7 IMPOSTOS

<i>em R\$ mil</i>	2T21	2T20	Var. %
Correntes	(8.789)	(2.436)	260,8%
Diferidos	10.335	1.900	443,9%
Total	1.546	(536)	-388,4%

<i>em R\$ mil</i>	2T21	2T20	Var. %
Diferido da Operação	2.112	1.943	8,7%
Diferido do Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos	8.223	(43)	19.223,3%
Total	10.335	1.900	443,95%

A variação do imposto corrente ocorre pela venda do ativo BTS Extrema. O aumento do imposto diferido se deve majoritariamente ao Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos, capturados ao longo do segundo trimestre de 2021 e à venda do ativo BTS Extrema.

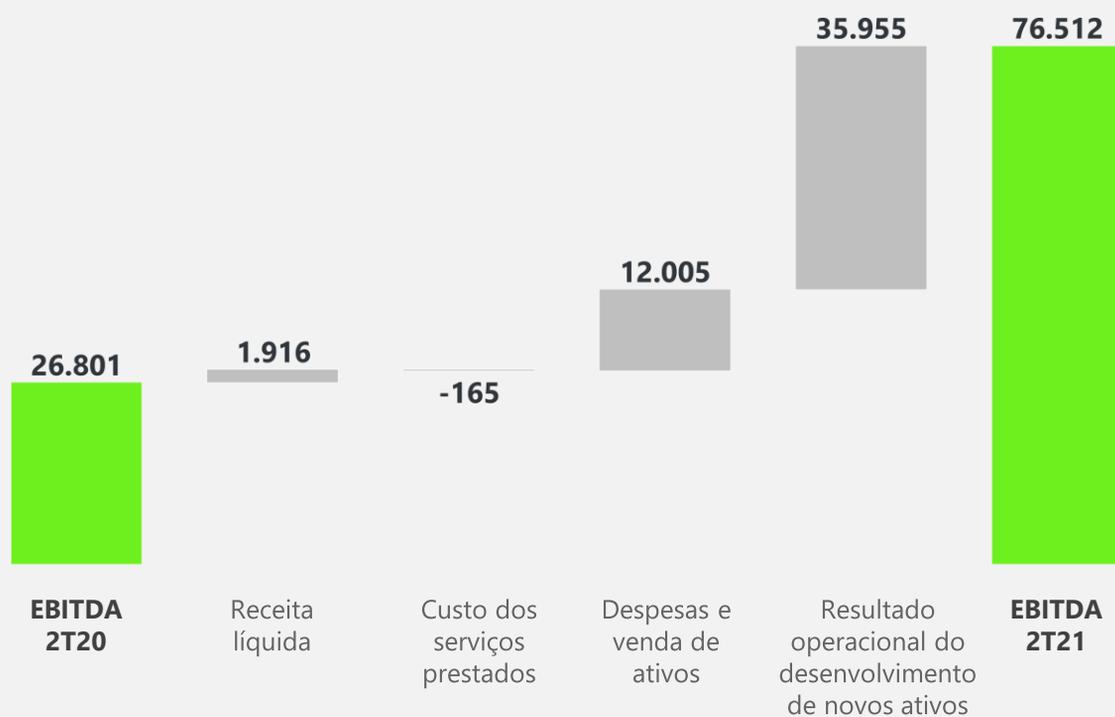
O quadro ao lado apresenta a composição do IR e CS diferidos, segregados entre o impacto decorrente da operação e do Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos.

Log Viana ES



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

	2T21	2T20	Var. %
(=) Lucro/Prejuízo Líquido	78.448	21.957	257,28%
(+) IR e CSLL	(1.546)	536	388,4%
(+) Resultado Financeiro	(597)	4.128	114,5%
(+) Depreciação	206	180	14,4%
EBITDA	76.512	26.801	185,5%
Margem EBITDA	207,0%	76,5%	130,5 p.p.
Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos	(35.998)	-	-
Venda BTS Extrema	(11.860)	-	-
Venda Cabral	4.154	-	-
Resultado Loteamento Betim	(4.491)	-	-
Doações	-	1.150	-100,0%
Outros	1.621	(30)	5.503,3%
EBITDA para Atividade de Locação	29.938	27.921	7,22%
Margem EBITDA para Atividade de Locação	81,0%	79,7%	1,3 p.p.



2.9 FFO (FUNDS FROM OPERATIONS)

EM R\$ MIL

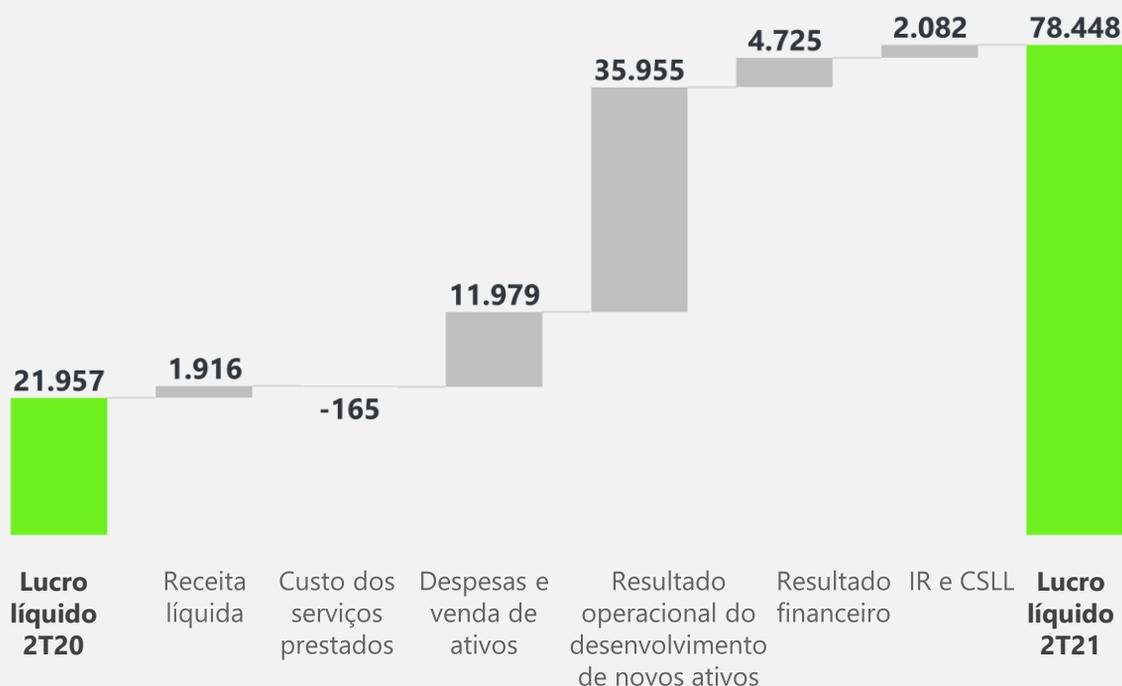
	2T21	2T20	Var. %
(=) Lucro/Prejuízo Líquido	78.448	21.957	257,28%
(+) Depreciação	206	180	14,44%
FFO	78.654	22.137	255,31%
Margem FFO	212,8%	63,2%	149,6 p.p.
Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos	(35.998)	-	-
IR/CS diferidos do Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos	(8.223)	-	-
Venda BTS Extrema	(11.860)	-	-
IR/CS Venda BTS Extrema	4.477	-	-
Venda Cabral	4.154	-	-
Resultado Loteamento Betim	(4.491)	-	-
Doações	-	1.150	-100,0%
Outros	1.198	64	1.771,9%
FFO para Atividade de Locação	27.912	23.351	19,53%
Margem FFO para Atividade de Locação	75,5%	66,6%	8,9 p.p.



2.10 LUCRO LÍQUIDO

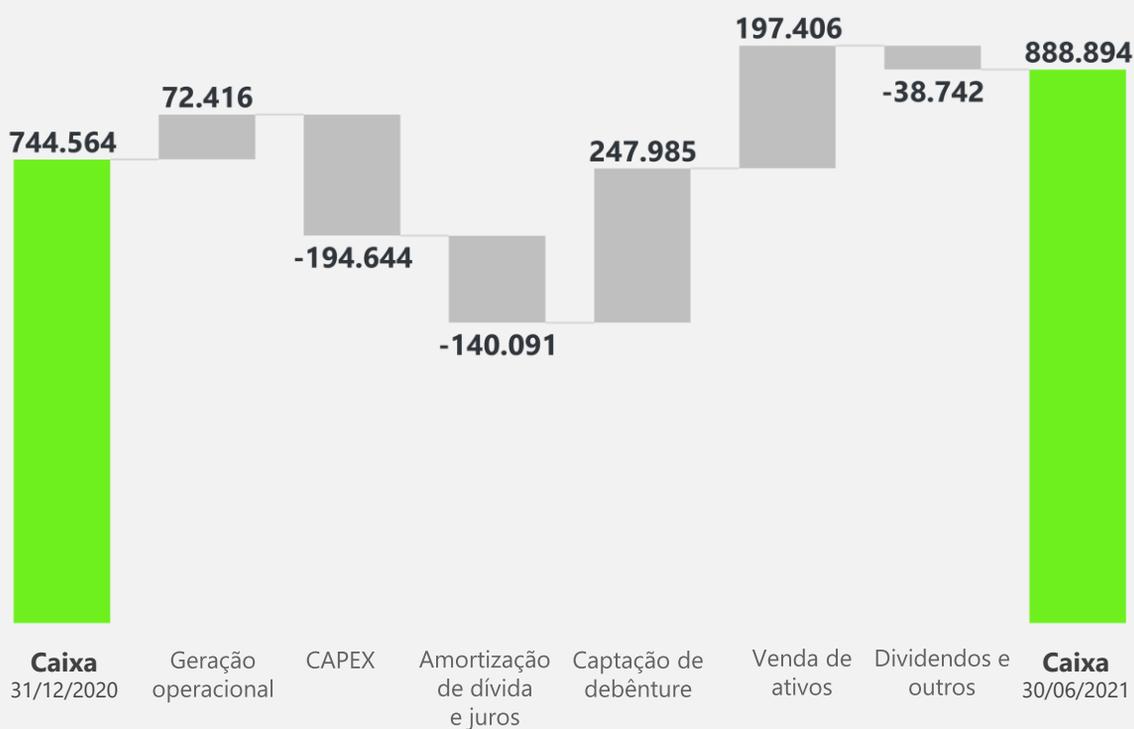
EM R\$ MIL

	2T21	2T20	Var. %
Lucro/Prejuízo Líquido	78.448	21.957	257,28%
Margem Líquida	212,2%	62,7%	149,5 p.p.
Lucro/Prejuízo Líquido	78.448	21.957	257,28%
Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos	(35.998)	-	-
IR/CS diferidos do Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos	(8.223)	-	-
Venda BTS Extrema	(11.860)	-	-
IR/CS Venda BTS Extrema	4.477	-	-
Venda Cabral	4.154	-	-
Resultado Loteamento Betim	(4.491)	-	-
Doações	-	1.150	-100,0%
Outros	1.198	64	1771,9%
Lucro Líquido para Atividade de Locação	27.706	23.171	19,57%
Margem Líquida para Atividade de Locação	75,0%	66,1%	8,9 p.p.



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

	30/06/2021	31/12/2020	Var. %
Caixa e equivalentes de caixa	355.798	453.855	-21,6%
Títulos e valores mobiliários - CP	430.065	287.718	49,5%
Títulos e valores mobiliários - LP	103.031	2.991	3.344,7%
Total	888.894	744.564	19,38%



Log Contagem I MG





Log Contagem III MG

2.12 CONTAS A RECEBER EM R\$ MIL

	30/06/2021	31/12/2020	Var. %
Locação de galpões e <i>retail</i>	32.786	37.617	-12,8%
Venda de ativos/empresas	98.546	22.945	329,5%
Administração de condomínios	450	220	104,5%
Outros	14.509	16.023	-9,4%
Total	146.291	76.805	90,5%

2.13 PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO – PPI EM R\$ MIL

	30/06/2021	31/12/2020	Var. %
Terrenos	365.756	280.766	30,3%
Projetos 100% concluídos	2.184.333	2.172.324	0,6%
Projetos em andamento	673.857	541.380	24,5%
Total	3.223.946	2.994.470	7,7%

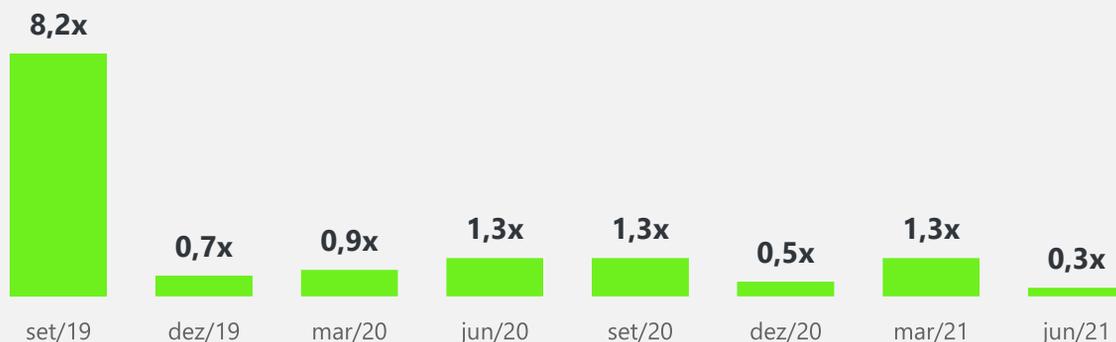
2.14 ENDIVIDAMENTO: EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES EM R\$ MIL

	PRAZO	CUSTO*	30/06/2021	31/12/2020
Financiamento à Construção	dez/13 a out/24	CDI + 1,92%	19.907	22.659
Financiamento à Construção	dez/13 a set/28	TR + 10,87%**	22.562	25.628
Debêntures 8ª Emissão	nov/17 a ago/21	119% CDI + 0,29%a.a.	4.201	12.566
Debêntures 10ª Emissão	dez/20 a dez/23	CDI + 1,77%	51.166	61.315
Debêntures 11ª Emissão	dez/18 a dez/21	CDI + 2,23%	7.311	14.607
Debêntures 12ª Emissão	jan/18 a dez/27	CDI + 2,42%	65.051	70.036
Debêntures 13ª Emissão	jun/21	108% CDI + 0,87%a.a.	0	81.088
Debêntures 14ª Emissão	nov/21 a nov/23	117% CDI + 0,26%a.a.	150.722	150.381
Debêntures 15ª Emissão	jan/19 a dez/28	CDI + 1,71%	52.557	56.043
Debêntures 16ª Emissão	mar/20 a mar/25	108% CDI + 0,34%a.a.	73.383	82.261
Debêntures 17ª Emissão	set/19 a set/24	116,5% CDI + 0,18%a.a.	232.265	231.365
Debêntures 18ª Emissão	mar/24 a mar/26	CDI + 2,21%	253.278	0
(-) Custos de captação			(7.661)	(7.286)
Total			924.742	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.

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

**DÍVIDA LÍQUIDA / EBITDA
PARA ATIVIDADES DE LOCAÇÃO LTM**



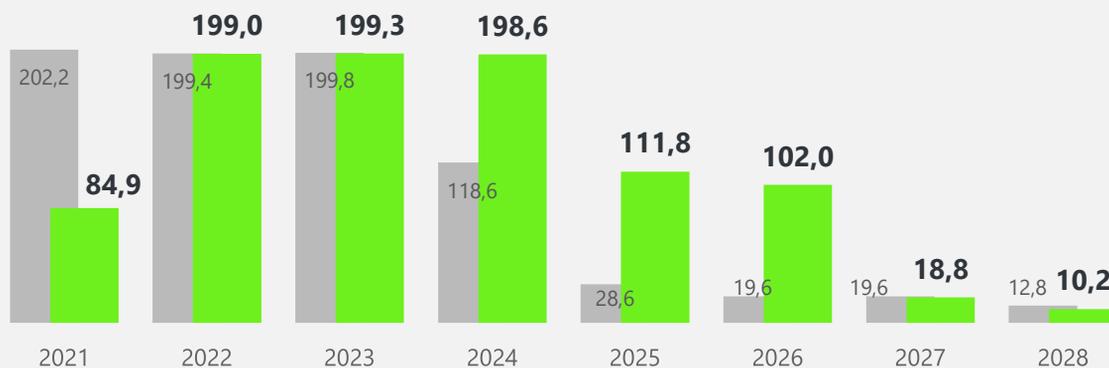
CUSTO DA DÍVIDA

● Custo da face ● Custo efetivo



CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA

EM R\$ MILHÕES ● 31/12/2020 ● 30/06/2021



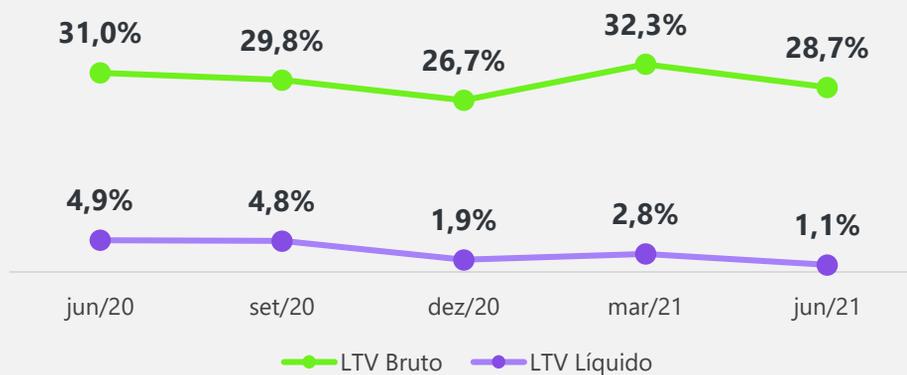


Log Contagem I MG

2.15 INDICADORES DE DÍVIDA EM R\$ MIL

	30/06/2021	31/12/2020	Var. %
(+) Empréstimos e financiamentos e debêntures	924.742	800.663	15,5%
(-) Caixa e disponibilidades	888.894	744.564	19,4%
(=) Dívida líquida	35.848	56.099	-36,1%
(=) Patrimônio líquido	3.271.215	3.079.961	6,2%
(=) Dívida líquida / PL	1,1%	1,8%	-0,7 p.p.

2.16 LOAN TO VALUE



3 Mercado de Capitais

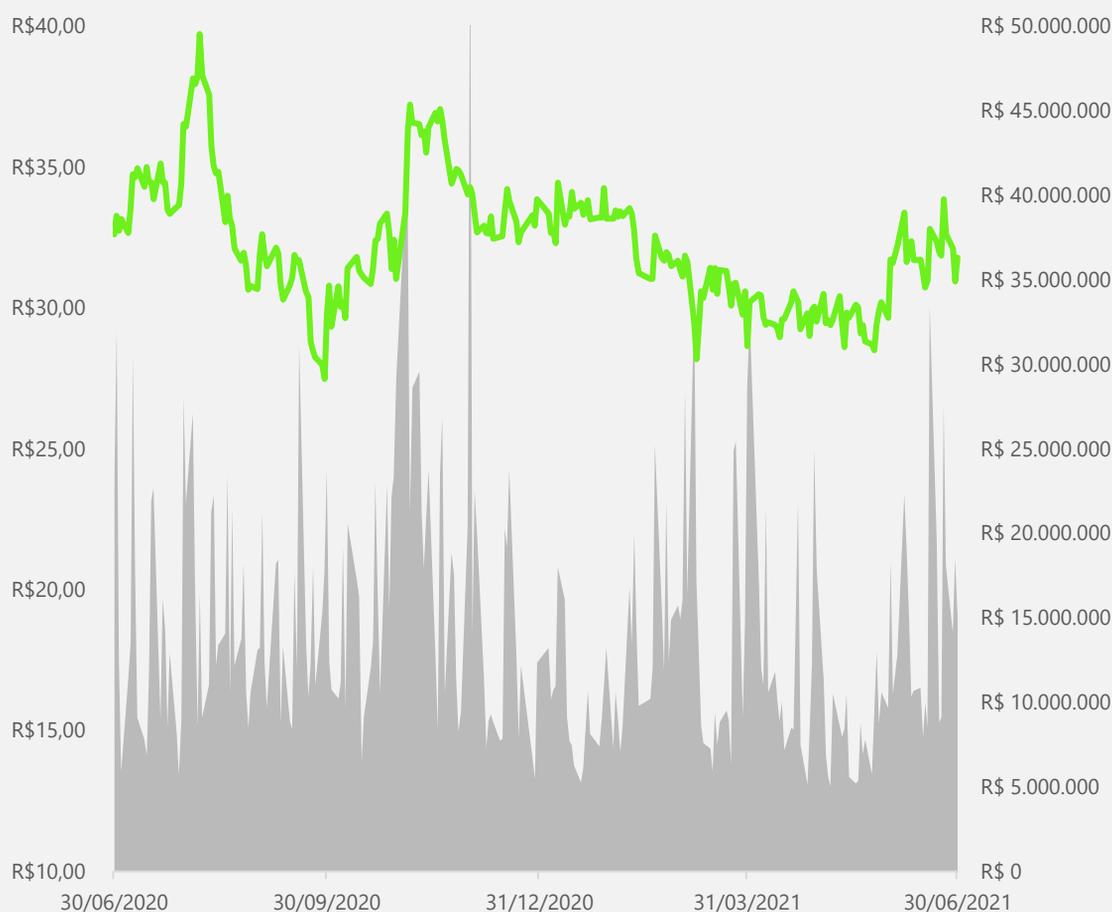
R\$3,2 bi **R\$13 MM**

Market Cap

ADTV 30 *Data-Base: 30/06/21*

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.

[↗ PÁGINA DE SUSTENTABILIDADE LOG](#)

4.1 MATERIALIDADE ESTRATÉGICA: NOSSOS PILARES ESG

Para definirmos as prioridades ESG da Log, consultamos nossos principais *stakeholders* internos e externos, que nos auxiliaram a identificar os pontos relevantes para avanço do desenvolvimento sustentável a partir do nosso modelo de negócios.

A ampliação da capacidade logística brasileira de galpões e condomínios já traduz uma das nossas contribuições com a sustentabilidade e o desenvolvimento de regiões brasileiras ainda carentes dessas estruturas.

De certa forma, estamos possibilitando a democratização de acesso a produtos e serviços em regiões que não dispunham de estrutura logística de abastecimento. Mas queremos ir além disso. Definimos 3 pilares ESG para nortear as nossas ações em prol da sustentabilidade.

Pilares ESG de atuação estratégica Log

LOG AMBIENTAL

- 7 Construção Sustentável
- 7 Gestão de Impactos Ambientais de Operações
- 7 Inovação

LOG SOCIAL

- 7 Responsabilidade Social
- 7 Inovação

LOG GOVERNANÇA

- 7 Ética / Compliance / Transparência
- 7 Gestão de Riscos
- 7 Inovação

4.2 PACTO GLOBAL | HUB ODS

Em julho de 2021 foi formalizada a nossa adesão à **Rede Brasil do Pacto Global da ONU**, maior rede mundial de empresas em prol da sustentabilidade, assim como os primeiros passos de uma vinculação ao **HUB ODS Minas Gerais, 1º Hub regional do Pacto Global no mundo**. Além disso, a partir do nosso modelo de negócios e materialidade estratégica, definimos os **ODS prioritários de atuação Log**, sendo, estes o foco 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.



Conheça o nosso relatório e veja as principais estratégias e iniciativas que demonstram nosso compromisso com o desenvolvimento sustentável.

5 Demonstrações Financeiras

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

	2T21	2T20	Var. %
Receita líquida	36.962	35.046	5,5%
Custo de prestação de serviços	(506)	(341)	48,4%
Lucro bruto	36.456	34.705	5,0%
Receitas (despesas) operacionais	39.849	(8.084)	593,0%
Despesas comerciais	(3.198)	(2.633)	21,5%
Despesas gerais e administrativas	(5.937)	(4.881)	21,6%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	12.125	(1.103)	1.199,4%
Variação no Resultado Operacional de Novos Ativos	35.998	43	83.616,3%
Resultado de participação em controladas e controladas em conjunto	861	490	75,7%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	76.305	26.621	186,6%
Resultado financeiro	597	(4.128)	114,5%
Encargos financeiros	(9.185)	(8.118)	13,1%
Receitas financeiras	9.782	3.990	145,2%
L/P antes do IR e da contribuição social	76.902	22.493	241,9%
Imposto de renda e contribuição social	1.546	(537)	387,9%
Correntes	(8.789)	(2.436)	260,8%
Diferidos	10.335	1.900	443,9%
Lucro/prejuízo dos períodos	78.448	21.957	257,3%
Lucro/prejuízo atribuível a			
Acionistas controladores	77.069	21.702	255,1%
Acionistas não controladores	1.379	255	440,8%

5.2 BALANÇO PATRIMONIAL EM R\$ MIL

ATIVO	30/06/2021	31/12/2020	Var. %	PASSIVO	30/06/2021	31/12/2020	Var. %
Circulante	912.430	783.354	16,48%	Passivo circulante	369.873	330.525	11,90%
Caixa e equivalentes de caixa	355.798	453.855	-21,6%	Fornecedores	40.579	15.269	165,8%
Títulos e valores mobiliários	430.065	287.718	49,5%	Empréstimos e debêntures	141.524	203.229	-30,4%
Contas a receber	109.959	32.486	238,5%	Salários, encargos sociais e benefícios	6.784	5.572	21,8%
Impostos a recuperar	9.524	6.309	51,0%	Impostos e contribuições a recolher	15.027	8.541	75,9%
Despesas antecipadas	4.962	1.556	218,9%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	80.325	16.630	383,0%
Outros ativos	2.122	1.430	48,4%	Adiantamentos - Permutas	76.729	45.688	67,9%
				Impostos diferidos	6.842	1.423	380,8%
				Arrendamento	212	192	10,4%
				Dividendos a pagar	-	33.240	-100,0%
				Outros	1.851	741	149,8%
Não circulante	3.760.782	3.428.829	9,68%	Passivo não circulante	1.032.124	801.697	28,74%
Títulos e valores mobiliários	103.031	2.991	3.344,7%	Arrendamento	4.355	4.182	4,1%
Instrumentos financeiros derivativos	1.061	3.243	-67,3%	Empréstimos e debêntures	783.218	597.434	31,1%
Contas a receber	36.332	44.319	-18,0%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	12.571	45.725	-72,5%
Despesas antecipadas	3.298	4.691	-29,7%	Adiantamentos - Permutas	156.780	84.848	84,8%
Impostos a recuperar	28.229	22.827	23,7%	Impostos diferidos	64.268	63.254	1,6%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	10.536	16.537	-36,3%	Outros	10.932	6.254	74,8%
Outros	10.628	5.942	78,9%				
Investimento em controladas em conjunto	336.048	326.336	3,0%				
Propriedades para investimento	3.223.946	2.994.470	7,7%	Patrimônio líquido	3.271.215	3.079.961	6,21%
Imobilizado	5.136	4.981	3,1%	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	3.247.872	3.060.121	6,1%
Intangível	2.537	2.492	1,8%	Participações dos acionistas não controladores	23.343	19.840	17,7%
TOTAL DOS ATIVOS	4.673.212	4.212.183	10,95%	TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4.673.212	4.212.183	10,95%

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

	1S21	1S20	Var. %
ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro Líquido do período	200.544	39.444	408,4%
Ajustes para reconciliar o lucro líq. com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(143.073)	9.406	-1.621,1%
Redução (aumento) nos ativos operacionais	(18.244)	(10.736)	69,9%
Aumento (redução) nos passivos operacionais	30.397	10.466	190,4%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(6.246)	(5.791)	7,9%
Caixa líquido gerado	63.378	42.789	48,1%
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aumento / aquisição de investimentos	(12.163)	(746)	1.530,4%
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	(490.135)	(128.235)	282,2%
Aumento (redução) em títulos e valores mobiliários	256.786	200.331	28,2%
Dividendos recebidos de investidas	5.078	-	-
Recebimento por venda de controladas/ terrenos	197.406	20.927	843,3%
Aquisição de propriedades para investimento	(182.174)	(53.450)	240,8%
Outros	(307)	(113)	171,7%
Caixa líquido aplicado (gerado)	(225.509)	38.714	-682,5%
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquido	247.985	-	-
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(128.164)	(36.399)	252,1%
Pagamento de juros	(11.927)	(26.395)	54,8%
Pagamento de arrendamento	(246)	(63)	290,5%
Gastos com emissão de ações	-	(77)	100,0%
Aquisição de ações em tesouraria	-	(18.597)	100,0%
Alienação de ações em tesouraria	3	-	-
Pagamento de dividendos	(33.240)	(21.423)	55,2%
(Distribuições a) Aportes de acionistas não controladores	(10.337)	(263)	3.830,4%
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	64.074	(103.217)	162,1%
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(98.057)	(21.714)	351,6%
No início do período	453.855	507.388	-10,6%
No fim do período	355.798	485.674	-26,7%

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.

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.

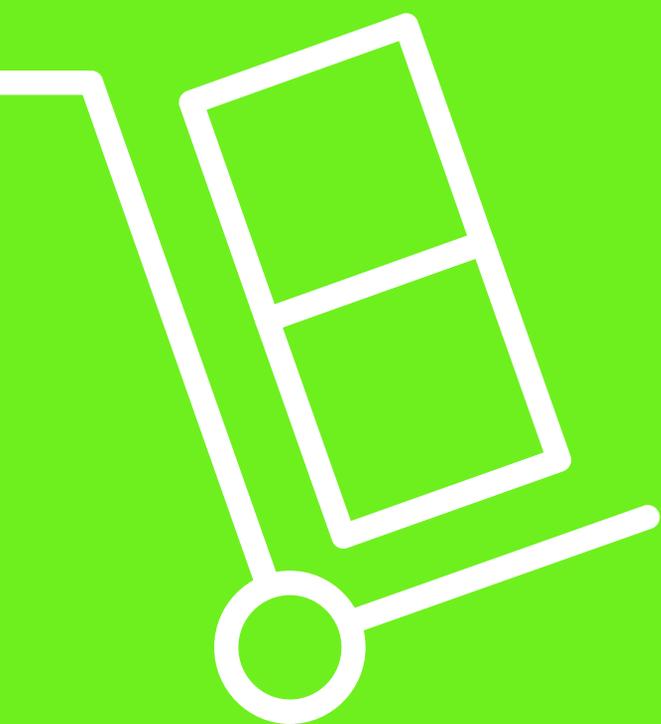
Portfólio Potencial % Log: total de ABL detido pela Companhia, em seus diferentes estágios de desenvolvimento, ou seja, contempla o ABL dos projetos aprovados, em aprovação e entregues.

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.



93

galpões
construídos

+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

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

ri.logcp.com.br

Marina Miranda

Gestora Executiva
de Relações com
Investidores

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

log