



# Resultados

## 2T24



LOG MACEIÓ

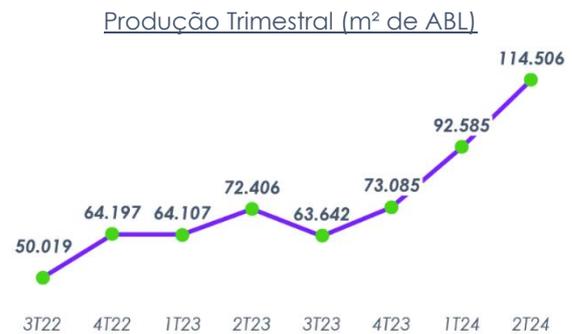
A LOG Commercial Properties e Participações S.A. (“Companhia” ou “LOG”) (B3: LOGG3), uma das maiores desenvolvedoras e locadoras de galpões logísticos classe A do Brasil, anuncia seus resultados do segundo trimestre de 2024. Todos os números são apresentados e são comparados ao mesmo período do ano anterior, exceto quando especificado, e foram arredondados para o milhar mais próximo. Quando comparados às informações trimestrais podem apresentar divergências devido as casas decimais.

## ● MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

### Novo Patamar de Produção com Geração Recorrente e Expressiva de Lucros

A Companhia demonstrou forte execução operacional no 2T24, atingindo 114,5 mil m<sup>2</sup> de ABL. Este volume representa o novo patamar de produção trimestral da LOG.

Esta nova capacidade produtiva é resultado do avanço no desenvolvimento de novos ativos e será responsável por importante geração de valor ao longo deste ciclo de crescimento. Neste Trimestre, o desenvolvimento de ativos, contribuiu significativamente para um **lucro líquido de R\$91,9 milhões, mais que dobrando o resultado** quando comparado com o mesmo período no ano anterior.



Adicionalmente, foram entregues os ativos LOG Contagem IV, LOG Natal e LOG Salvador, totalizando 63,4 mil m<sup>2</sup> de ABL com **índice de pré-locação de 79%, YoC próximo de 13,0% e o ticket médio de R\$25,90.**

### Alta Pré-locação de 72% em Ativos em Construção Reflete a Constante Demanda pelos Galpões da LOG

A demanda por galpões de classe A, somado ao modelo de negócios da LOG, continua a ser um ponto forte para a Companhia, que apresenta uma **taxa de pré-locação de 72% para os ativos em construção, bem acima das médias do setor.**

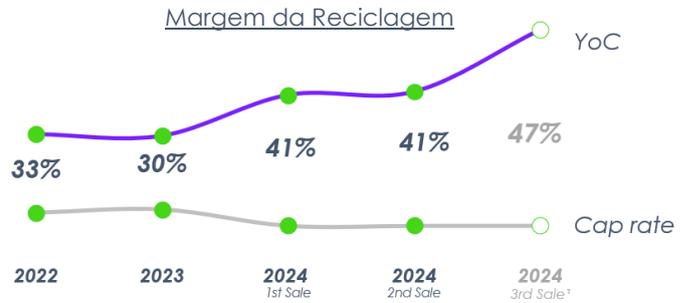
A eficácia comercial e a forte demanda pelos galpões da LOG é **evidenciada pela entrega majoritária de ativos já estabilizados.**



## Margens de Venda dos Ativos acima de 40% Demonstram Atratividade e Liquidez dos Empreendimentos da LOG

A Companhia segue seu plano de crescimento suportado pela reciclagem de ativos. Em abril, foram vendidos os empreendimentos LOG Betim e LOG Salvador, e em julho, a LOG realizou dois anúncios, a venda dos galpões LOG Gaiolli e LOG Viana I e MoU para venda do LOG Goiânia I.

As transações anunciadas no ano, **com margens entre 41% e 47%**, totalizaram **R\$764,1 milhões**, em linha com o **Valor Patrimonial Líquido dos Ativos (“NAV”)**. Estas vendas apresentaram aumento relevante na margem bruta de até 17 p.p. em relação as praticadas em 2023. Este aumento indica uma **melhora significativa no spread entre o YoC e Cap dos ativos**.



<sup>1</sup> MoU divulgado em 29/07/2024.

## Reciclagens Recorrentes e Compatíveis com o NAV Reforçam o Potencial de Valorização das Ações da Companhia

Em julho de 2024, a Companhia anunciou o **cancelamento de 9,5 milhões de ações** o que corresponde a aproximadamente 9,3% do seu capital social.

Ao longo dos últimos 24 meses, **a LOG vendeu R\$2,4 bilhões de seus empreendimentos, sempre em valores compatíveis com o NAV**, comprovando a alta atratividade, liquidez e a correta precificação dos seus ativos.

Este cancelamento de ações **reflete a confiança da Companhia no seu potencial de valorização no mercado de capitais, especialmente considerando que o NAV atual está 42% acima do valor de mercado das ações**. Desde a sua entrada na B3 (LOGG3), a Taxa de Crescimento Anual Composta (CAGR) de NAV por ação foi de 18,1% ao ano.



\*Considerando informações contábeis de 30/06/2024, e recompras e cancelamento de ações até 31/07/2024

## PILARES ESTRATÉGICOS: A BASE PARA CRESCIMENTO, EFICIÊNCIA E INOVAÇÃO EM MEIO A UM MERCADO COMPETITIVO

### Pilares Estratégicos

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

#### Galpões Modulares

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

- 188 clientes em 234 contratos ativos
- concentração por setor inferior a 17%
- vacância estabilizada de 1,65%
- ticket médio de R\$ 19,53 por m<sup>2</sup> de ABL
- repasse de preço acima da inflação pelo 8º trimestre consecutivo com SCR de 0,12%



#### Diversificação Geográfica

Único player com atuação em todas as regiões do país e com alta demanda de clientes por galpões logísticos de alta qualidade.

- 63,4 mil m<sup>2</sup> de ABL entregues 2T24
- pré-locação de 79% das entregas
- absorção bruta de 115 mil m<sup>2</sup> de ABL

#### Operação Integrada

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

- menor custo nacional de construção
- nacionalização dos preços
- Flight to Quality como driver de crescimento



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

## ● PORTFÓLIO OPERACIONAL

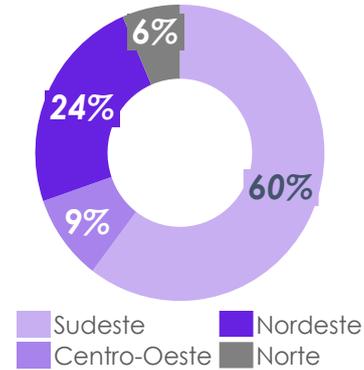
### ● Entregas com Elevado Índice de Pré-Locação de 79%

#### Entregas YTD

em m <sup>2</sup> ABL	Trimestre	% Total
LOG Natal	1T24	16.380
LOG SIM	1T24	40.573
<b>Total 1T24</b>		<b>56.953</b>
LOG Contagem IV	2T24	30.793
LOG Natal	2T24	12.462
LOG Salvador*	2T24	20.171
<b>Total 2T24</b>		<b>63.426</b>
<b>Total 2024 YTD</b>		<b>120.379</b>

\*Empreendimento vendido em abril de 2024.

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



A Companhia entregou 63,4 mil m<sup>2</sup> de ABL no trimestre, distribuídos no Rio Grande do Norte, Minas Gerais e Salvador, cujo **índice de pré-locação foi de 79%**.

A Companhia possui 10 projetos em construção e projeta entregar 500 mil m<sup>2</sup> de ABL por ano a partir de 2024, estabelecendo um **novo patamar de produção** para a Companhia.

#### Portfólio por Classe

em m <sup>2</sup> de ABL (%LOG)	2T24	1T24	2T23
Entregue	949.991	1.044.965	1.048.679
Em construção	373.503	397.661	361.079
Landbank	536.098	522.630	582.847
<b>Total</b>	<b>1.859.592</b>	<b>1.965.256</b>	<b>1.992.605</b>

#### Portfólio (ABL % LOG em milhares)

Período	Início	Adições	Vendas	Final	Ocupação	Vacância Estab.	Vacância Total	Vacância Brasil <sup>1</sup>
<b>2T23</b>	1.177,1	55,2	183,6	<b>1.048,7</b>	99,3%	0,72%	1,34%	10%
<b>3T23</b>	1.048,7	48,0	199,1	<b>897,5</b>	98,4%	1,65%	1,65%	10%
<b>4T23</b>	897,5	100,0	-	<b>997,5</b>	99,4%	0,65%	3,04%	9%
<b>1T24</b>	997,5	46,5	-	<b>1.045,0</b>	99,1%	0,91%	1,88%	11%
<b>2T24</b>	<b>1.045,0</b>	<b>43,3</b>	<b>138,2</b>	<b>950,0</b>	<b>98,4%</b>	<b>1,65%</b>	<b>2,89%</b>	10%

<sup>1</sup>Fonte: Colliers

## O DESEMPENHO OPERACIONAL DA LOG DEFINE NOVOS PADRÕES DE EXCELÊNCIA NO SETOR



ENTREGAS:

**63,4 MIL M<sup>2</sup> ABL**

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



PRÉ-LOCAÇÃO:

**79%**

Pré-locação dos projetos entregues no trimestre foi de 79%, demonstrando forte demanda e confiança do mercado



VACÂNCIA

ESTABILIZADA:

**1,65%**

A vacância estabilizada da Companhia foi de 1,65%, muito inferior frente à média do setor de 10%



ABL

PRODUZIDO:

**114,5 MIL M<sup>2</sup>**

Alto patamar de produção, com aumento de 23,4% no QoQ



## DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

### RECEITA LÍQUIDA DE R\$ 53,4 MILHÕES NO 2T24 E R\$ 107,2 MILHÕES NOS 6M24

- Entrega de 63,4 mil m<sup>2</sup> de ABL no 2T24 e 120,4 mil m<sup>2</sup> de ABL nos 6M24
- Absorção bruta total de 115 mil m<sup>2</sup> de ABL no 2T24 e 277,9 mil m<sup>2</sup> de ABL nos 6M24
- Vacância estabilizada de 1,65% ao final do 2T24

### EBITDA DE R\$ 140,9 MILHÕES (+100,0% YOY) NO 2T24 E R\$ 214,9 MILHÕES (+72,3% YOY) NOS 6M24

- EBITDA de locação de R\$ 38,4 milhões e margem de 71,9% no 2T24 e de R\$ 77,2 milhões e margem de 72,0% nos 6M24

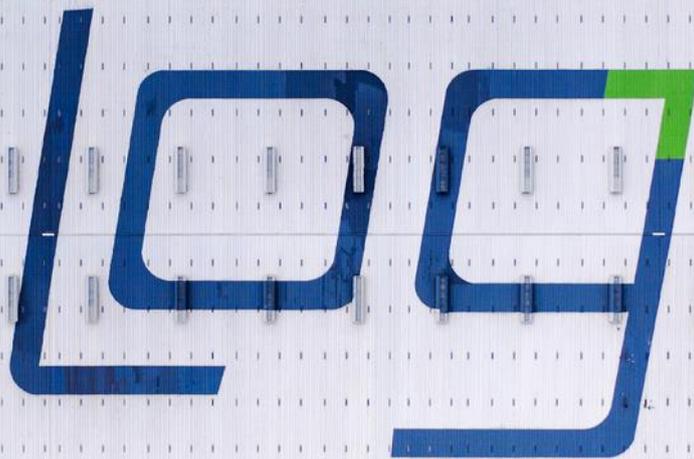
### RECICLAGEM DE ATIVOS DE R\$ 764,1 MILHÕES YTD<sup>1</sup>

### REDUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA AJUSTADA DE 24,2%, TOTALIZANDO R\$ 531,2 MILHÕES NO 2T24

<sup>1</sup> Incluindo a negociação anunciada em 29 de julho do LOG Goiânia I.

R\$ milhares	2T24	2T23	Var. %	6M 2024	6M 2023	Var. %
Receita Líquida	53.401	57.424	-7,0%	107.242	124.436	-13,8%
Custo dos serviços prestados	(1.296)	(863)	50,1%	(2.749)	(1.751)	57,0%
Lucro Bruto	52.105	56.561	-7,9%	104.493	122.685	-14,8%
Margem Bruta	97,6%	98,5%	-0,9 p.p.	97,4%	98,6%	-1,2 p.p.
Despesas operacionais	(62.587)	(103.159)	-39,3%	(78.218)	(118.580)	-34,0%
Desenvolvimento de Ativos	149.736	115.443	29,7%	184.017	116.192	58,4%
Equivalência patrimonial	271	659	-58,9%	2.094	2.565	-18,4%
EBITDA	140.857	70.425	100,0%	214.865	124.687	72,3%
Margem EBITDA	263,8%	122,6%	141,1 p.p.	200,4%	100,2%	100,2 p.p.
Resultado financeiro	(32.455)	(7.803)	315,9%	(41.578)	(33.904)	22,6%
IR CSLL	(15.184)	(17.702)	-14,2%	(23.622)	(15.871)	48,8%
Lucro Líquido	91.886	43.999	108,8%	147.189	73.087	101,4%
Margem Líquida	172,1%	76,6%	95,4 p.p.	137,2%	58,7%	78,5 p.p.
Dívida Líquida aj. /EBITDA	1,50x	2,00x	-0,51x	1,50x	2,00x	-0,51x
Capex	219.974	136.269	61,4%	378.082	292.001	29,5%
ABL %Log (m <sup>2</sup> )	949.991	1.048.679	-9,4%	949.991	1.048.679	-9,4%
Ticket médio (R\$/mensal)	19,53	18,47	5,7%	20,08	19,29	4,1%
Vacância estabilizada (%)	1,65%	0,72%	129,2%	1,65%	0,72%	129,2%

# Desempenho Financeiro e Operacional



| LOG BELÉM

## ● DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

em R\$ milhares	2T24			2T23			2T24x2T23
	Consolidado	Locação	Desenvolvimento	Consolidado	Locação	Desenvolvimento	Var. Consolidado
<b>Receita líquida</b>	<b>53.401</b>	<b>53.401</b>	-	<b>57.424</b>	<b>57.424</b>	-	<b>-7,0%</b>
Custo serviços	(1.296)	(1.296)	-	(863)	(863)	-	50,1%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>52.105</b>	<b>52.105</b>	-	<b>56.561</b>	<b>56.561</b>	-	<b>-7,9%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>97,6%</b>	<b>97,6%</b>	-	<b>98,5%</b>	<b>98,5%</b>	-	<b>-0,9 p.p.</b>
Despesas op. e desenvolvimento	88.481	(13.731)	102.212	13.204	(13.158)	26.362	570,1%
Despesas G&A	(9.752)	(9.752)	-	(10.039)	(10.039)	-	-2,9%
Despesas Comerciais	(2.554)	(2.554)	-	(2.822)	(2.822)	-	-9,5%
Outras receitas/despesas op.	(48.949)	(1.425)	(47.524)	(89.378)	(297)	(89.081)	-45,2%
Desenvolvimento de ativos	149.736	-	149.736	115.443	-	115.443	29,7%
Equiv. al. patrimonial	271	11	260	659	(164)	823	-58,9%
<b>EBITDA</b>	<b>140.857</b>	<b>38.385</b>	<b>102.472</b>	<b>70.425</b>	<b>43.239</b>	<b>27.186</b>	<b>100,0%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>263,8%</b>	<b>71,9%</b>	-	<b>122,6%</b>	<b>75,3%</b>	-	<b>141,1 p.p.</b>
Resultado fin.	(30.271)	(25.182)	(5.089)	(28.850)	(31.132)	2.282	4,9%
Despesas fin.	(59.287)	(45.844)	(13.443)	(44.200)	(44.297)	97	34,1%
Receitas financeiras	29.016	20.662	8.354	15.350	13.165	2.185	89,0%
<b>EBT</b>	<b>110.586</b>	<b>13.203</b>	<b>97.383</b>	<b>41.575</b>	<b>12.107</b>	<b>29.468</b>	<b>166,0%</b>
IR e CSLL	(15.184)	(3.182)	(12.002)	(10.546)	6.169	(16.715)	44,0%
Imposto corrente	(17.304)	(3.486)	(13.818)	(20.798)	(4.910)	(15.888)	-16,8%
Imposto diferido	2.120	304	1.816	10.252	11.079	(827)	-79,3%
<b>FFO</b>	<b>95.402</b>	<b>10.021</b>	<b>85.381</b>	<b>31.029</b>	<b>18.276</b>	<b>12.753</b>	<b>207,5%</b>
<b>Margem FFO</b>	<b>178,7%</b>	<b>18,8%</b>	-	<b>54,0%</b>	<b>31,8%</b>	-	<b>124,6 p.p.</b>
Depreciação e Amortização	(1.332)	-	(1.332)	(921)	-	(921)	44,6%
<b>Lucro Líquido ex. equity swap</b>	<b>94.070</b>	<b>10.021</b>	<b>84.049</b>	<b>30.108</b>	<b>18.276</b>	<b>11.832</b>	<b>212,4%</b>
<b>Margem líquida ex. equity swap</b>	<b>176,2%</b>	<b>18,8%</b>	-	<b>52,4%</b>	<b>31,8%</b>	-	<b>123,7 p.p.</b>
Despesas fin. de equity swap	(2.184)	-	(2.184)	21.047	-	21.047	-110,4%
Imposto diferido de equity swap	-	-	-	(7.156)	-	(7.156)	-100,0%
<b>Lucro líquido</b>	<b>91.886</b>	<b>10.021</b>	<b>81.865</b>	<b>43.999</b>	<b>18.276</b>	<b>25.723</b>	<b>108,8%</b>
<b>Margem líquida</b>	<b>172,1%</b>	<b>18,8%</b>	-	<b>76,6%</b>	<b>31,8%</b>	-	<b>95,4 p.p.</b>



em R\$ milhares	6M 2024			6M 2023			Var. YTD
	Consolidado	Locação	Desenvolvimento	Consolidado	Locação	Desenvolvimento	Var. Consolidado
<b>Receita líquida</b>	<b>107.242</b>	<b>107.242</b>	-	<b>124.436</b>	<b>124.436</b>	-	<b>-13,8%</b>
Custo serviços	(2.749)	(2.749)	-	(1.751)	(1.751)	-	57,0%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>104.493</b>	<b>104.493</b>	-	<b>122.685</b>	<b>122.685</b>	-	<b>-14,8%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>97,4%</b>	<b>97,4%</b>	-	<b>98,6%</b>	<b>98,6%</b>	-	<b>-1,2 p.p.</b>
Despesas op. e desenvolvimento	110.366	(27.269)	137.635	2.001	(26.541)	28.542	5415,5%
Despesas G&A	(20.700)	(20.700)	-	(19.613)	(19.613)	-	5,5%
Despesas Comerciais	(5.089)	(5.089)	-	(5.255)	(5.255)	-	-3,2%
Outras receitas/despesas op.	(49.956)	(1.517)	(48.439)	(91.888)	(1.453)	(90.435)	-45,6%
Desenvolvimento de ativos	184.017	-	184.017	116.192	-	116.192	58,4%
Equiv. alônc. patrimonial	2.094	37	2.057	2.565	(220)	2.785	-18,4%
<b>EBITDA</b>	<b>214.865</b>	<b>77.224</b>	<b>137.641</b>	<b>124.687</b>	<b>96.144</b>	<b>28.543</b>	<b>72,3%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>200,4%</b>	<b>72,0%</b>	-	<b>100,2%</b>	<b>77,3%</b>	-	<b>100,2 p.p.</b>
Resultado fin.	(40.267)	(47.919)	7.652	(56.289)	(57.743)	1.454	-28,5%
Despesas fin.	(99.782)	(86.339)	(13.443)	(91.994)	(89.733)	(2.261)	8,5%
Receitas financeiras	59.515	38.420	21.095	35.705	31.990	3.715	66,7%
<b>EBT</b>	<b>174.598</b>	<b>29.305</b>	<b>145.293</b>	<b>68.398</b>	<b>38.401</b>	<b>29.997</b>	<b>155,3%</b>
IR e CSLL	(23.622)	(9.451)	(14.171)	(8.260)	11.039	(19.299)	186,0%
Imposto corrente	(22.114)	(7.081)	(15.033)	(29.159)	(10.187)	(18.972)	-24,2%
Imposto diferido	(1.508)	(2.370)	862	20.899	21.226	(327)	-107,2%
<b>FFO</b>	<b>150.976</b>	<b>19.854</b>	<b>131.122</b>	<b>60.138</b>	<b>49.440</b>	<b>10.698</b>	<b>151,0%</b>
<b>Margem FFO</b>	<b>140,8%</b>	<b>18,5%</b>	-	<b>48,3%</b>	<b>39,7%</b>	-	<b>92,5 p.p.</b>
Depreciação e Amortização	(2.476)	-	(2.476)	(1.825)	-	(1.825)	35,7%
<b>Lucro Líquido ex. equity swap</b>	<b>148.500</b>	<b>19.854</b>	<b>128.646</b>	<b>58.313</b>	<b>49.440</b>	<b>8.873</b>	<b>154,7%</b>
<b>Margem líquida ex. equity swap</b>	<b>138,5%</b>	<b>18,5%</b>	-	<b>46,9%</b>	<b>39,7%</b>	-	<b>91,6 p.p.</b>
Despesas fin. de equity swap	(1.311)	-	(1.311)	22.385	-	22.385	-105,9%
Imposto diferido de equity swap	-	-	-	(7.611)	-	(7.611)	-100,0%
<b>Lucro líquido</b>	<b>147.189</b>	<b>19.854</b>	<b>127.335</b>	<b>73.087</b>	<b>49.440</b>	<b>23.647</b>	<b>101,4%</b>
<b>Margem líquida</b>	<b>137,2%</b>	<b>18,5%</b>	-	<b>58,7%</b>	<b>39,7%</b>	-	<b>78,5 p.p.</b>

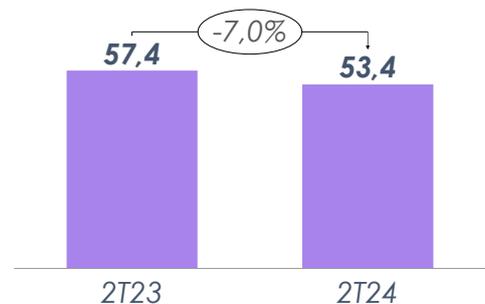


## ● RECEITA

### ● A LOG teria um crescimento de receita bruta de 31%, excluindo vendas

em R\$ milhares	2T24	2T23	Var. %	6M 2024	6M 2023	Var. %
Receita bruta de locação antes de linearização	46.482	55.694	-16,5%	95.635	119.216	-19,8%
Linearização de receita	5.852	1.650	254,7%	9.749	4.055	140,4%
<b>Receita bruta de locação</b>	<b>52.334</b>	<b>57.344</b>	<b>-8,7%</b>	<b>105.384</b>	<b>123.271</b>	<b>-14,5%</b>
Impostos locação	(2.555)	(3.236)	-21,0%	(5.258)	(6.609)	-20,4%
Outras receitas (Log ADM + Gestão dos ativos de FILs)	4.184	3.746	11,7%	8.171	8.695	-6,0%
Impostos outras receitas	(562)	(430)	30,7%	(1.054)	(921)	14,4%
<b>Receita líquida</b>	<b>53.401</b>	<b>57.424</b>	<b>-7,0%</b>	<b>107.243</b>	<b>124.436</b>	<b>-13,8%</b>

Receita Líquida (Em R\$ milhões)



A Receita líquida de Locações apresentou redução, principalmente devido a venda de ativos. Excluindo as vendas, a Companhia teria um **crescimento de receita bruta de 31%**.

### ● Same Client Rent acima da inflação pelo 8º trimestre consecutivo

Same Client Rent<sup>1</sup>



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

### ● Potencial de 20% de upside de ticket, com base no atual ticket solicitado

Evolução Ticket Médio



<sup>1</sup>O ticket médio de valor atual de mercado, refere-se ao ticket solicitado para novos contratos

<sup>2</sup> 2024 YTD: Média simples dos trimestres.

## Aumento da Receita Líquida da Gestão de Ativos em 9,2%

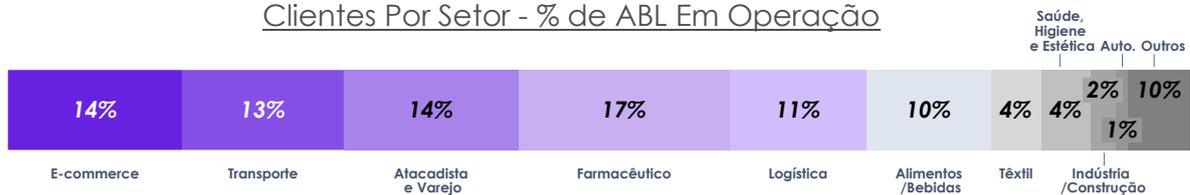
em R\$ milhares	2T24	2T23	Var. %	6M 2024	6M 2023	Var. %
<b>Receita líquida Gestão de Ativos (LOG Adm, FIs, Energia)</b>	<b>3.622</b>	<b>3.316</b>	<b>9,2%</b>	<b>7.117</b>	<b>7.774</b>	<b>-8,5%</b>
Custo serviços	(1.296)	(863)	50,1%	(2.749)	(1.751)	57,0%
<b>Lucro Gestão de Ativos</b>	<b>2.326</b>	<b>2.453</b>	<b>-5,2%</b>	<b>4.368</b>	<b>6.023</b>	<b>-27,5%</b>
<b>Margem Gestão de Ativos</b>	<b>64,2%</b>	<b>74,0%</b>	<b>-9,7 p.p.</b>	<b>61,4%</b>	<b>77,5%</b>	<b>-16,1 p.p.</b>

A Receita da Gestão de ativos, incluindo gestão e administração dos condomínios logísticos, incluindo de grande parte dos ativos vendidos, energia, e CCO, apresentou **crescimento de 9,2% em relação ao 2T23**.

### Concentração de Clientes

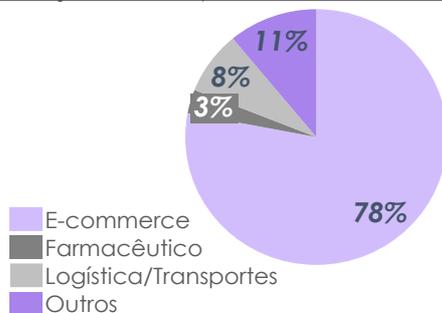


### Cientes Por Setor - % de ABL Em Operação



## A forte demanda permite que a Companhia reporte uma alta absorção total de 115 mil m² de ABL

### Absorção Bruta por Setor no Trimestre

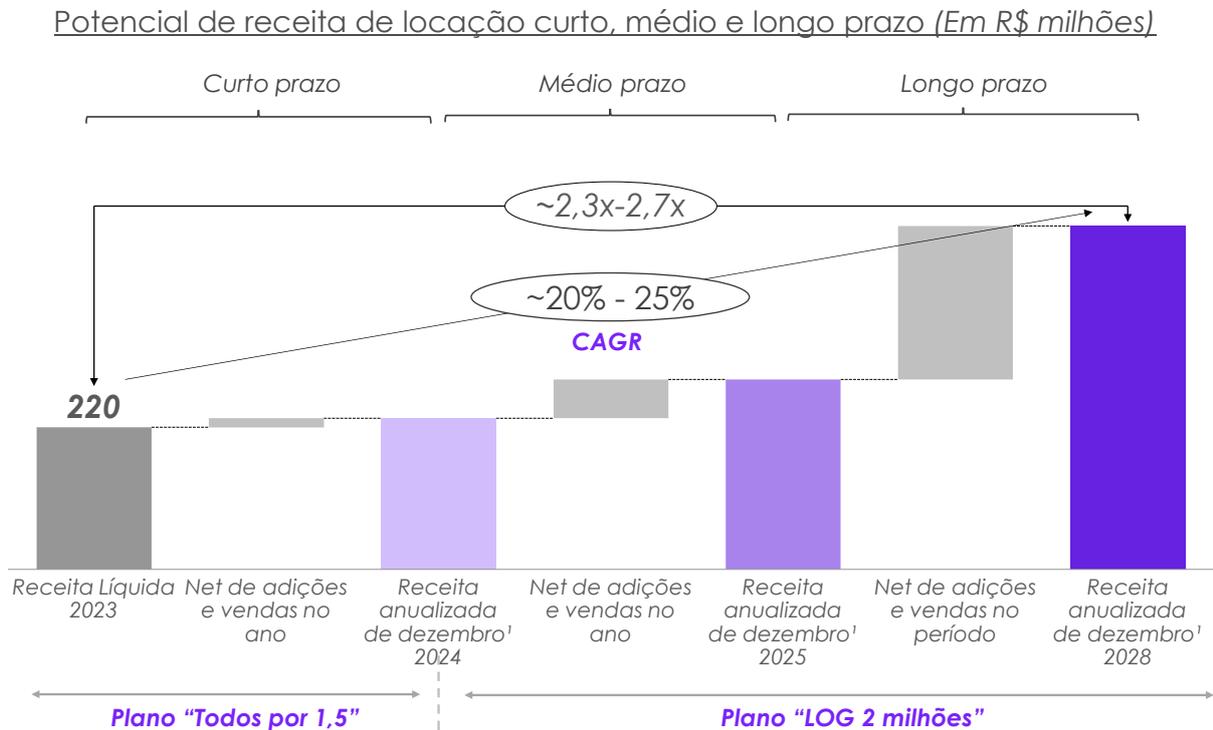


### Cronograma de Vencimento dos Contratos



A Companhia possui **clientes da maioria dos setores da economia**, cujos setores não ultrapassam 17% do ABL total.

- A Companhia projeta um aumento expressivo na receita de locação, com CAGR entre 20% e 25% entre 2024 a 2028



<sup>1</sup> Receita anualizada referente ao mês de dezembro do ano em questão.

Entre 2024 e 2028, a LOG espera um **aumento expressivo em sua receita de locação**, projetando um **crescimento de receita anualizada de aproximadamente 2,3x a 2,7x e CAGR entre 20% e 25%**.

A Companhia espera reciclar entre 200 a 250 mil m<sup>2</sup> de ABL de ativos por ano, de modo a financiar o plano de expansão.

## ● DESPESAS OPERACIONAIS

### ● Melhora de 39,3% nas Despesas, Elevando Eficiência Administrativa

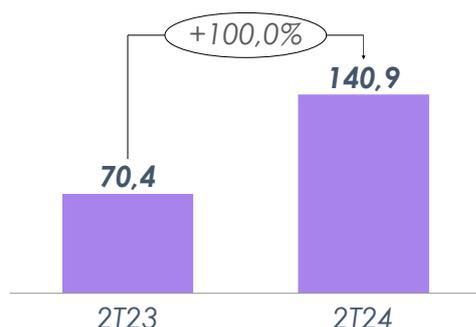
em R\$ mil	2T24	2T23	Var. %	6M 2024	6M 2023	Var. %
<b>Lucro Bruto</b>	<b>52.105</b>	<b>56.561</b>	<b>-7,9%</b>	<b>104.493</b>	<b>122.685</b>	<b>-14,8%</b>
Despesas Op.	(62.587)	(103.160)	-39,3%	(78.221)	(118.581)	-34,0%
Despesas comerciais	(1.862)	(2.258)	-17,5%	(3.603)	(3.943)	-8,6%
Despesas de vacância	(692)	(564)	22,7%	(1.486)	(1.312)	13,3%
Despesas G&A	(9.752)	(10.039)	-2,9%	(20.700)	(19.613)	5,5%
Outras receitas/despesas	(48.949)	(89.378)	-45,2%	(49.956)	(91.888)	-45,6%
Depreciação e amortização	(1.332)	(921)	44,6%	(2.476)	(1.825)	35,7%
Desenvolvimento de ativos	149.736	115.443	29,7%	184.017	116.192	58,4%
Equivalência Patrimonial	271	659	-58,9%	2.094	2.565	-18,4%
<b>EBIT</b>	<b>139.525</b>	<b>69.504</b>	<b>100,7%</b>	<b>212.389</b>	<b>122.862</b>	<b>72,9%</b>

No 2T24, as Despesas Operacionais foram de R\$ 62,6 milhões, com **melhora de 39,3%**, devido ao menor impacto das diferenças de impostos das vendas de ativos, em comparação com o ano anterior. Além disso, a LOG segue apresentando recorrente **redução nas despesas administrativas e comerciais**.

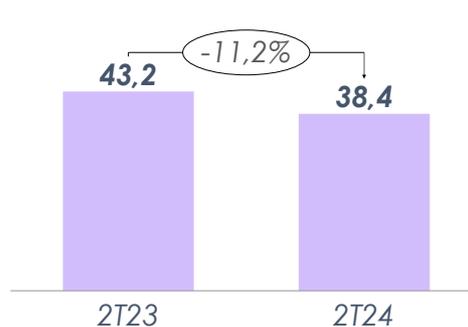
## ● EBITDA

em R\$ milhares	2T24	2T23	Var. %	6M 2024	6M 2023	Var. %
<b>EBIT</b>	<b>139.525</b>	<b>69.504</b>	<b>100,7%</b>	<b>212.384</b>	<b>122.862</b>	<b>72,9%</b>
Depreciação e Amortização	1.332	921	44,6%	2.476	1.825	35,7%
<b>EBITDA</b>	<b>140.857</b>	<b>70.425</b>	<b>100,0%</b>	<b>214.860</b>	<b>124.687</b>	<b>72,3%</b>
Atividade de Locação	38.385	43.239	-11,2%	77.224	96.144	-19,7%
Atividade de Desenvolvimento	102.472	27.186	276,9%	137.636	28.543	382,2%

EBITDA Consolidado (Em R\$ milhões)



EBITDA Locação (Em R\$ milhões)



## ● RESULTADO FINANCEIRO

em R\$ milhares	2T24	2T23	Var. %	6M 2024	6M 2023	Var. %
Resultado Financeiro	(32.455)	(7.803)	315,9%	(41.578)	(33.904)	22,6%
Receitas financeiras	29.016	15.350	89,0%	59.515	35.705	66,7%
Despesas financeiras	(61.471)	(23.153)	165,5%	(101.093)	(69.609)	45,2%
Equity Swap	(2.184)	21.047	-110,4%	(1.311)	22.385	-105,9%
Despesas fin. ex. equity swap	(59.287)	(44.200)	34,1%	(99.782)	(91.994)	8,5%
<b>Total</b>	<b>(32.455)</b>	<b>(7.803)</b>	<b>315,9%</b>	<b>(41.578)</b>	<b>(33.904)</b>	<b>22,6%</b>

No 2T24, o Resultado Financeiro foi de R\$ (32,4) milhões. O aumento no Resultado Financeiro é decorrente principalmente do ajuste de marcação a mercado do Equity Swap, **parcialmente compensada pela redução das despesas de juros devido à queda no custo da dívida e pelo aumento das receitas de aplicações financeiras.**

## ● IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

em R\$ milhares	2T24	2T23	Var. %	6M 2024	6M 2023	Var. %
IR e CSLL	(15.184)	(17.702)	-14,2%	(23.622)	(15.871)	48,8%
Corrente	(17.304)	(20.798)	-16,8%	(22.114)	(29.159)	-24,2%
Diferido	2.120	3.096	-31,5%	(1.508)	13.288	-111,3%
Diferido da Operação	11.064	11.046	0,2%	9.598	22.443	-57,2%
Diferido Equity Swap	-	(7.156)	-100,0%	-	(7.611)	-100,0%
Diferido do Resultado do Desenvolvimento de Ativos	(8.944)	(794)	1026,4%	(11.106)	(1.544)	619,3%

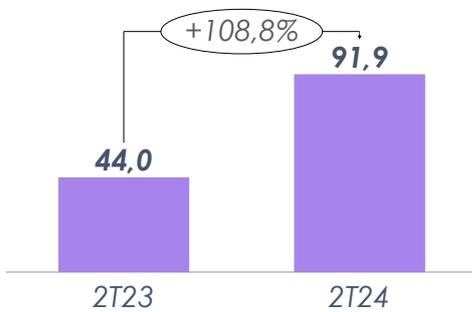
O Imposto Diferido apresentou **queda de 31,5%** no 2T24 em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Os principais impactos no Imposto Diferido são decorrentes principalmente pela **baixa da alienação de PPI, ganho de avaliação a valor justo de novos ativos.**

## ● LUCRO LÍQUIDO

### ● Aumento de 108,8% no Lucro Líquido Eleva Companhia a Novo Patamar de Performance

em R\$ milhares	2T24	2T23	Var. %	6M 2024	6M 2023	Var. %
<b>Lucro Líquido</b>	<b>91.886</b>	<b>43.999</b>	<b>108,8%</b>	<b>147.189</b>	<b>73.087</b>	<b>101,4%</b>
Atividade de Locação	10.021	18.276	-45,2%	19.854	49.440	-59,8%
Atividade de Desenvolvimento	81.865	25.723	218,3%	127.335	23.647	438,5%

Lucro Líquido Consolidado (Em R\$ milhões)



Lucro Líquido Locação (Em R\$ milhões)



O Lucro Líquido foi de R\$ 91,9 milhões no 2T24, e apresentou aumento de 108,8%. Esse crescimento foi impulsionado pelas medidas operacionais e pelo desenvolvimento de novos ativos. Entre 2024 e 2028 a LOG projeta entregar 2,5 milhões de m<sup>2</sup> de ABL, com isso **é esperado um lucro bruto com o desenvolvimento de novos ativos entre R\$ 1,8 bilhão e R\$ 2 bilhões**, marcando um novo período de geração de valor para a Companhia.

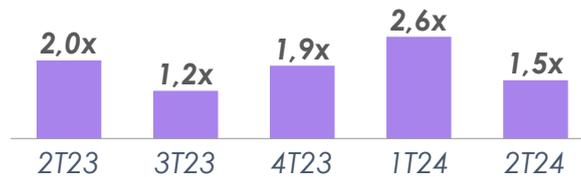


## ENDIVIDAMENTO

Diminuição de 24,2% da dívida líquida ajustada YoY e alavancagem ajustada de 1,5x

em R\$ milhares	2T24	2T23	Var. %
Dívida líquida	1.163.722	1.170.870	-0,6%
Empréstimos e financiamentos	2.053.337	2.052.871	0,0%
Caixa, eq. de caixa e TVM	889.615	882.001	0,9%
Patrimônio líquido	3.786.682	3.645.893	3,9%
<b>Dívida líquida/PL</b>	<b>30,7%</b>	<b>32,1%</b>	<b>-1,4 p.p.</b>
Dívida líquida ajustada	531.188	700.370	-24,2%
Recebíveis das vendas de ativos	632.534	470.500	34,4%
<b>Dívida líquida ajustada/PL</b>	<b>14,0%</b>	<b>19,2%</b>	<b>-5,2 p.p.</b>
Dívida líquida	1.163.722	1.170.870	-0,6%
EBITDA LTM	355.259	349.877	1,5%
<b>Dívida líquida/EBITDA</b>	<b>3,28x</b>	<b>3,35x</b>	<b>-0,1 p.p.</b>
Dívida líquida ajustada	531.188	700.370	-24,2%
EBITDA LTM	355.259	349.877	1,5%
<b>Dívida líquida ajustada/EBITDA LTM</b>	<b>1,50x</b>	<b>2,00x</b>	<b>-0,5 p.p.</b>

Dívida Líquida ajustada/ EBITDA LTM



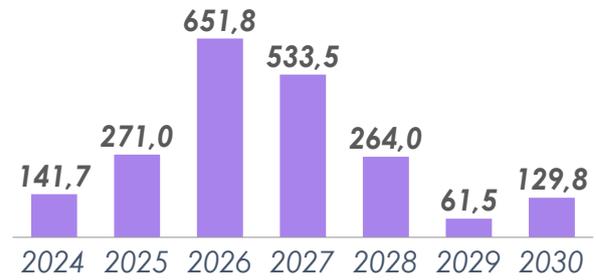
Considerando a dívida líquida ajustada pela venda dos recebíveis, a alavancagem da LOG saiu de 2,61x no trimestre anterior, para 1,49x ao final do 2T24, resultado da gestão eficaz de capital e a estratégica monetização de ativos, que contribuirão para um fortalecimento do balanço e uma melhoria no perfil de crédito da LOG.

### Dívida Líquida Ajustada



● Dívida Líquida (milhares) ■ ABL Entregue (milhares)  
 \*Dívida Líquida aj. com vendas de 19/04/2024

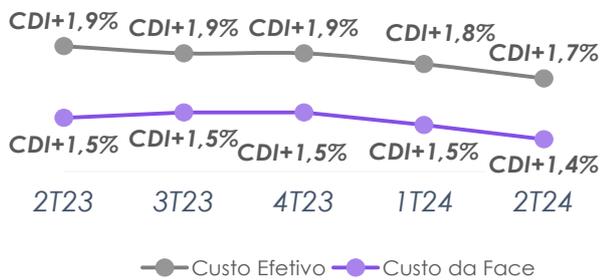
### Cronograma de Amortização das Dívidas



■ Cronograma de amortização das dívidas (R\$ milhões)

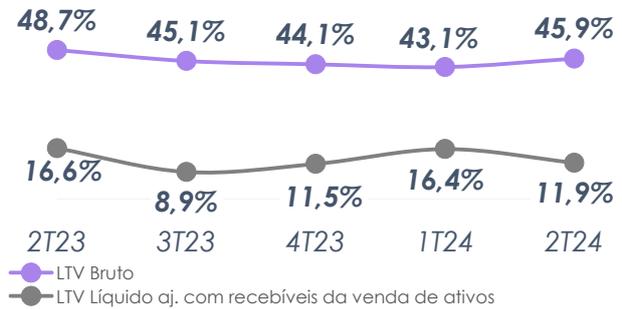
A **dívida líquida ajustada** pelos recebíveis das vendas de ativos, foi de **R\$ 531,2 milhões** no 2T24, apresentando **melhora de 24,2%**.

### Custo da Dívida



● Custo Efetivo ● Custo da Face

### Loan To Value



● LTV Bruto ● LTV Líquido aj. com recebíveis da venda de ativos

O **custo efetivo das dívidas da Companhia** foi de **CDI+1,7%**, apresentando queda de 0,1 p.p. em relação ao trimestre anterior, que **reflete o ótimo risco de crédito da Companhia perante as principais agências de rating e instituições financeiras do país.**

## ● INVESTIMENTOS

### ● Menor custo nacional de construção

O Capex no 2T24 foi de R\$ 220,0 milhões, com crescimento de 61,4% em relação ao 2T23. A Companhia espera que o Capex total a partir do ano de 2024 fique **entre R\$ 800,0 a R\$ 900,0 milhões**.

O gráfico abaixo ilustra a evolução do custo de construção da LOG nos últimos 10 anos, **muito inferior ao INCC**.

Evolução do Custo de Construção



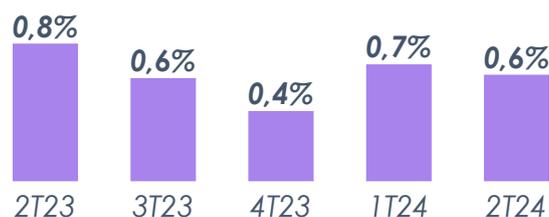
## ● CONTAS A RECEBER

### ● Baixo nível de inadimplência líquida acumulada de apenas 0,62%

Contas a Receber

em R\$ milhares	2T24	2T23	Var. %
Locação de galpões	48.683	50.235	-3,1%
Venda de ativos	632.534	470.500	34,4%
Administração de condomínios	1.345	738	82,2%
Outros	11.024	14.512	-24,0%
<b>Total</b>	<b>693.586</b>	<b>535.985</b>	<b>29,4%</b>

Inadimplência Líquida Acumulada



## ● VALOR DOS ATIVOS

### ● Propriedades Para Investimento (PPI)

PPI por Categoria

em R\$ milhares	2T24	2T23	Var. %
Terrenos	135.028	205.674	-34,3%
Projetos em desenvolvimento	1.502.463	1.393.916	7,8%
Projetos entregues	2.836.238	2.616.565	8,4%
Custo	1.838.008	1.631.244	12,7%
Valor justo	998.230	985.321	1,3%
<b>Total</b>	<b>4.473.729</b>	<b>4.216.155</b>	<b>6,1%</b>

A variação em Propriedades para Investimento decorre da venda de ativos realizadas em 2023. A reciclagem de ativos financiará os próximos projetos a serem entregues no âmbito dos planos de expansão da Companhia.

PPI por Categoria  
(em R\$ milhões)



## NAV

<b>NAV<sup>1</sup></b>	<b>2T24</b>
PPI	4.473.728
Investidas	71.234
Ativos mantidos para venda	-
<b>Valor de mercado ativos</b>	<b>4.544.962</b>
Dívida líquida	(1.163.722)
Permutas + terrenos a pagar	(194.922)
Contas a receber (venda de ativos)	632.534
Caixa das Controladas %Log	8
<b>NAV</b>	<b>3.818.860</b>
Qtde. Ações ex-tesouraria (milhares)	92.646
NAV / Ação	41,22
Valor Ação	23,35
<b>Desconto para NAV</b>	<b>42%</b>

<sup>1</sup> Considerando informações contábeis de 30/06/2024, e recompras e cancelamento de ações até 31/07/2024 e excluindo Parque Industrial Betim.

O NAV por ação da Companhia possui **desconto de 42%** em relação ao valor negociado da LOGG3, **signalizando um forte potencial de elevação do preço** da ação nos próximos períodos.

## ESTRUTURA ACIONÁRIA

Em julho de 2024, a Companhia anunciou cancelamentos de ações em tesouraria que somados atingiram 9.500.000 ações, e passou a ter seu capital social representado por 92.659.154 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

A LOG anunciou um novo Programa de Recompra de Ações para permanência em tesouraria, cancelamento e/ou alienação, bem como para serem utilizadas nos Planos de Outorga de Opção de Compra de Ações. O plano possui prazo máximo de 18 meses, com limite de recompra de 5.000.000 ações.

## ● ANEXO: DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### ● Demonstração de Resultado

em R\$ milhares	2T24	2T23	Var. %
<b>Receita líquida</b>	<b>53.401</b>	<b>57.424</b>	<b>-7,0%</b>
Custo de prestação de serviços	(1.296)	(863)	50,1%
<b>Lucro bruto</b>	<b>52.105</b>	<b>56.561</b>	<b>-7,9%</b>
<b>Despesas operacionais</b>	<b>87.149</b>	<b>12.284</b>	<b>609,5%</b>
Despesas comerciais	(2.566)	(2.834)	-9,5%
Despesas gerais e administrativas	(11.072)	(10.947)	1,1%
Outras despesas operacionais	(48.949)	(89.378)	-45,2%
Desenvolvimento de ativos	149.736	115.443	29,7%
Equivalência patrimonial	271	659	-58,9%
<b>Lucro op. antes do resultado financeiro</b>	<b>139.525</b>	<b>69.504</b>	<b>100,7%</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(32.455)</b>	<b>(7.803)</b>	<b>315,9%</b>
Encargos financeiros	(61.471)	(23.153)	165,5%
Receitas financeiras	29.016	15.350	89,0%
<b>Lucro antes do IR e CSLL</b>	<b>107.070</b>	<b>61.701</b>	<b>73,5%</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(15.184)</b>	<b>(17.702)</b>	<b>-14,2%</b>
Correntes	(17.304)	(20.798)	-16,8%
Diferidos	2.120	3.096	-31,5%
<b>Lucro líquido</b>	<b>91.886</b>	<b>43.999</b>	<b>108,8%</b>
<b>Lucro acionistas controladores</b>	<b>91.873</b>	<b>42.749</b>	<b>114,9%</b>
<b>Lucro acionistas não controladores</b>	<b>13</b>	<b>1.250</b>	<b>-99,0%</b>



## Balanço Patrimonial

em R\$ milhares

Ativo	2T24	2T23	Var. %	Passivo	2T24	2T23	Var. %
<b>Ativo Circulante</b>				<b>Passivo Circulante</b>			
Caixa e equivalente de caixa	220.181	464.267	-52,6%	Fornecedores	58.232	33.556	73,5%
Títulos e valores mobiliários	433.545	184.197	135,4%	Empréstimos e debêntures	277.793	262.088	6,0%
Contas a receber	399.026	118.601	236,4%	Instrumentos financeiros derivativos	-	-	0,0%
Impostos a recuperar	42.142	39.695	6,2%	Salários, encargos sociais e benefícios	15.713	13.187	19,2%
Instrumentos financeiros derivativos	-	9.999	-100,0%	Impostos e contribuições a recolher	41.658	28.950	43,9%
Outros ativos circulantes	6.246	5.085	22,8%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	48.077	3.000	1502,6%
<b>Total ativo circulante</b>	<b>1.101.140</b>	<b>821.844</b>	<b>34,0%</b>	Permutas	83.543	49.427	69,0%
				Adiantamento de clientes	1.459	16.913	-91,4%
<b>Ativo não circulante mantido para venda</b>	<b>-</b>	<b>165.000</b>	<b>-100,0%</b>	Dividendos a pagar	-	-	0,0%
				Outros	50.554	10.895	364,0%
				<b>Total passivo circulante</b>	<b>577.029</b>	<b>418.016</b>	<b>38,0%</b>
<b>Ativo Não Circulante</b>				<b>Passivo Não Circulante</b>			
Títulos e valores mobiliários	235.889	233.537	1,0%	Arrendamento	171.450	106.218	61,4%
Instrumentos financeiros derivativos	56.094	62.672	-10,5%	Empréstimos e debêntures	1.775.544	1.790.783	-0,9%
Contas a receber	294.560	417.384	-29,4%	Instrumentos financeiros derivativos	-	341	-100,0%
Créditos com empresas ligadas	-	-	0,0%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	16.626	10.000	66,3%
Despesas antecipadas	11.744	5.913	98,6%	Permutas	46.676	99.113	-52,9%
Impostos a recuperar	34.643	42.133	-17,8%	Impostos diferidos	137.797	139.110	-0,9%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	113.558	69.623	63,1%	Provisão para riscos trabalhistas, fiscais e cív eis	-	2.889	-100,0%
Outros	23.359	17.126	36,4%	Outros	14.049	16.350	-14,1%
Investimento em controladas em conjunto	154.423	153.148	0,8%	Total passivo não circulante	2.162.142	2.164.804	-0,1%
Propriedades para investimento	4.473.728	4.216.155	6,1%	<b>Patrimônio líquido</b>			
Imobilizado	16.066	17.015	-5,6%	Patrimônio líquido acionistas da Controladora	3.775.981	3.644.113	3,6%
Intangível	10.649	7.163	48,7%	Participações dos acionistas não controladores	10.701	1.780	501,2%
<b>Total ativo não circulante</b>	<b>5.424.713</b>	<b>5.241.869</b>	<b>3,5%</b>	<b>Total Patrimônio líquido</b>	<b>3.786.682</b>	<b>3.645.893</b>	<b>3,9%</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>6.525.853</b>	<b>6.228.713</b>	<b>4,8%</b>	<b>TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>6.525.853</b>	<b>6.228.713</b>	<b>4,8%</b>

## Demonstração de Fluxo de Caixa

em R\$ milhares	2T24	2T23	Var. %
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>			
Lucro Líquido do período	91.888	43.999	108,8%
Reconciliação do lucro liq. com caixa líquido atividades op.	(83.134)	(15.720)	428,8%
Redução (aumento) nos ativos operacionais	5.671	21.832	-74,0%
Aumento (redução) nos passivos operacionais	1.638	(44.240)	-103,7%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(8.364)	(22.935)	-63,5%
<b>Caixa líquido gerado/utilizado pelas atividades operacionais</b>	<b>7.699</b>	<b>(17.064)</b>	<b>-145,1%</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>			
Aumento / aquisição de investimentos	(63)	(1.165)	-94,6%
Redução em títulos e valores mobiliários	218.801	181.796	20,4%
Aumento em títulos e valores mobiliários	(464.287)	(321.502)	44,4%
Dividendos recebidos de investidas	750	-	0,0%
Recebimento por venda de controladas/ terrenos	493.200	366.679	34,5%
Aquisição de propriedades para investimento	(218.267)	(133.241)	63,8%
Outros	(1.644)	(1.863)	-11,8%
<b>Caixa líquido gerado/utilizado nas atividades de investimento</b>	<b>28.490</b>	<b>90.704</b>	<b>-68,6%</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>			
Cap. de empréstimos, financiamentos e debentures, líquido	58.576	242.011	-75,8%
Amortização de empréstimos, financiamentos e debentures	(3.473)	(6.369)	-45,5%
Pagamento de juros	(8.776)	(4.120)	113,0%
Pagamento de arrendamento	(325)	(171)	90,1%
Pagamento de dividendos	-	-	0,0%
(Pagamento) recebimento de derivativo	15.365	-	0,0%
Alienação (aquisição) de ações em tesouraria	(71.400)	(1.854)	3751,1%
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	-	-	0,0%
Distribuições/aportes de acionistas não controladores	-	(1.541)	-100,0%
<b>Caixa líquido gerado/utilizado nas atividades de financiamento</b>	<b>(10.033)</b>	<b>227.956</b>	<b>-104,4%</b>
<b>Aumento/Redução de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>26.156</b>	<b>301.596</b>	<b>-91,3%</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>			
<b>No início do período</b>	<b>194.025</b>	<b>162.670</b>	<b>19,3%</b>
<b>No fim do período</b>	<b>220.181</b>	<b>464.266</b>	<b>-52,6%</b>

# RELAÇÕES COM INVESTIDORES

## **André Vitória**

Diretor Executivo de Finanças e  
Relações com Investidores

## **Natália Vasconcelos**

Gerente de Relações  
com Investidores

## **Henrique Schuffner**

Diretor de Finanças e de  
Relações com Investidores

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

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