



Divulgação de Resultados

1T22

Videoconferência

29 de abril de 2022, sexta-feira
10h (Brasília) / 9h (Nova Iorque)
Tradução simultânea

Replay | Português ou Inglês
[Clique aqui](#) e acesse a videoconferência

ri.logcp.com.br

LOGG
B3 LISTED NM

BELO HORIZONTE, 28 de abril de 2022. 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 os resultados do primeiro trimestre de 2022 (“1T22”). As informações financeiras a seguir, exceto quando indicado o contrário, são apresentadas em milhares de reais (R\$ mil), foram elaboradas 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)*.

DESTAQUES 1T22

Acesse a
Central de
Resultados



ENTREGAS

69,8 mil m²
100% locadas

PRODUÇÃO

103,0 mil m²

PRÉ-LOCAÇÃO

85%
projetos a serem entregues em 2022

VACÂNCIA ESTABILIZADA

1,63%
mínima histórica

PROJETOS APROVADOS

241,7 mil m²
projetos já iniciados

LUCRO LÍQUIDO

R\$ 132,3mi

Melhor resultado trimestral
da história da Companhia

- 1 DESEMPENHO DOS NEGÓCIOS
- 2 DESEMPENHO FINANCEIRO
- 3 MERCADO DE CAPITAIS
- 4 ESG
- 5 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO



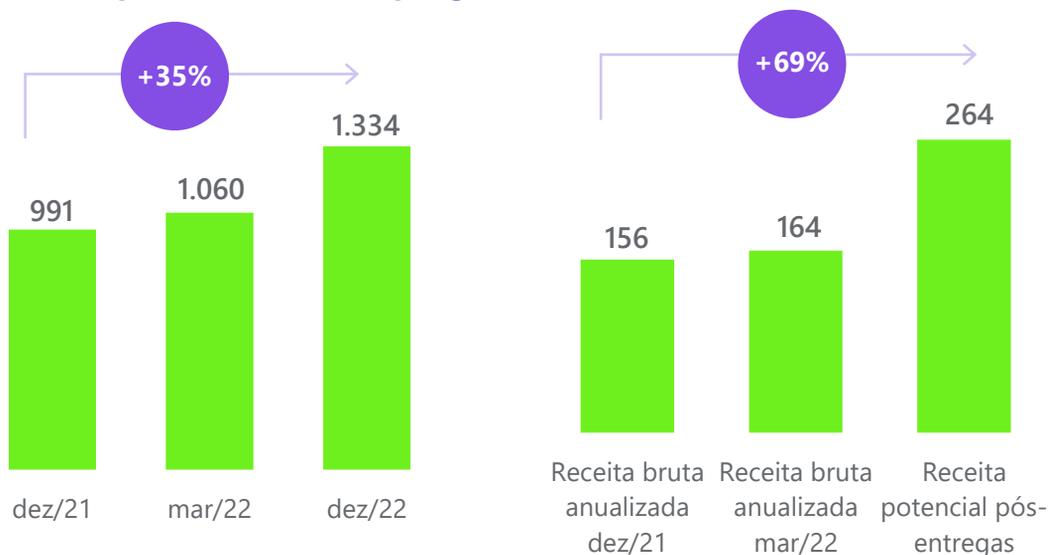
Entregas 100% locadas e vacância mínima histórica: 2022 seguirá demonstrando a força do nosso modelo de negócios



- 7 Entregas de empreendimentos 100% locados:** entregamos no 1T22, **69,8 mil m² de ABL, 100% locados**, nas regiões metropolitanas de Belém e Goiânia. Para o ano, o total de ativos modulares e *built to suit* (BTS) a serem entregues **somam 414 mil m² (83% Log)**, em 6 cidades distintas, sendo que **85% já estão pré-locados**. Com a conclusão destas entregas previstas, ao final de 2022 **o portfólio de ativos da Cia será 35% superior ao portfólio de 2021**. **Desta forma, estimamos uma adição na receita anual de locação de aproximadamente a R\$ 100 milhões.**



ABL entregue (mil m² %Log) = Geração de receita bruta (R\$MM)



- 7 Cronograma segue forte e sem alterações:** alinhada com o alto volume de entregas para o ano, a atividade construtiva segue o ritmo previsto demonstrando nossa eficiência no ciclo de desenvolvimento. Já neste primeiro trimestre, **produzimos o equivalente a 103,0 mil m²** e esperamos manter esse alto nível de produção ao longo do ano, alcançando mais de 10 projetos simultâneos, com foco no prazo de execução e na qualidade, já reconhecidos por nossos clientes.

- 7 Vacância mínima histórica:** concluímos o 1T22 com a **vacância estabilizada de 1,63%**, atingindo a **mínima histórica da Cia**. A inadimplência segue próxima de zero. Reforçando a dinâmica positiva do nosso setor e do contínuo crescimento das atividades de *e-commerce* no país, **nossos empreendimentos a serem entregues em 2022 estão em sua grande maioria pré-locados para clientes com atividades diretamente ligadas ao e-commerce**. Possuímos a maior e melhor carteira de clientes de logística do país e seguimos preparados para atender à necessidade de expansão do mercado, que segue forte em todas as regiões do Brasil.



7 Ciclo de geração de valor: recorrentemente apresentamos resultados expressivos na geração de valor do spread entre o *yield* de desenvolvimento e o valor de mercado dos ativos. **No 1T22 foram R\$ 98,3 milhões gerados.** A conclusão desse ciclo ocorre com a reciclagem de ativos e para a execução desta estratégia, **possuímos atualmente mais de R\$ 1,5 bilhão de ativos maduros, já disponíveis para venda.** O apetite por ativos de qualidade como os da Log segue existindo. Essa estratégia também é uma importante fonte de recurso para a Cia e continuará sendo executada, a despeito das condições de mercado, demonstrando a resiliência do nosso modelo de negócios.

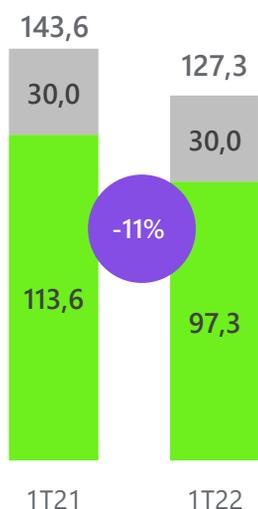
7 Solidez para os investimentos: permanecemos com um balanço sólido para fazer frente aos investimentos previstos. Divulgamos como evento subsequente ao fechamento do 1T22, a **captação de um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) no montante de R\$ 300 milhões, dividida em duas séries a um custo médio de CDI+1,31% com um prazo médio de 5 anos.** Nossas captações não requerem garantia e representam a ótima qualidade de risco de crédito da Cia.

O Ebitda totalizou R\$ 127,3 milhões no 1T22. E o **Lucro Líquido foi de R\$ 132,3 milhões, o melhor resultado trimestral da história da Companhia.**

EBITDA

R\$ em milhões

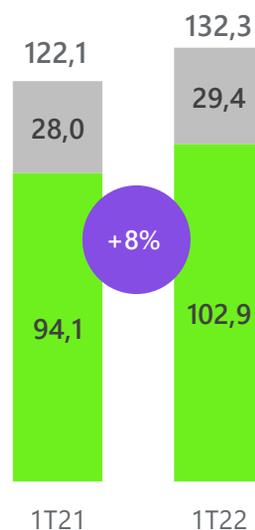
- Atividade de desenvolvimento
- Atividade de locação



LUCRO LÍQUIDO

R\$ em milhões

- Atividade de desenvolvimento
- Atividade de locação





DEMANDA | DRIVERS DE CRESCIMENTO



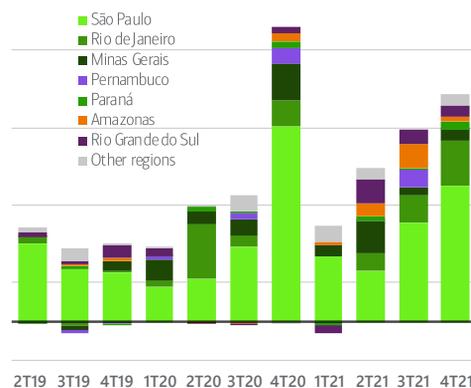
Flight to Quality

Estima-se que o mercado de galpões logísticos no Brasil tenha aproximadamente 172 milhões de m². Já que a oferta de parques logísticos de alta qualidade representa cerca de 15% apenas da oferta total do mercado, **existe um mercado potencial de crescimento enorme para a Log**. Os locatários vêm demandando infraestrutura mais adequada às suas operações por todo o Brasil, e a Log representa a solução especializada em galpões classe A, sendo o **único player com atuação nacional**.



DEMANDA ROBUSTA APOIA O FORTE CRESCIMENTO DE ABSORÇÃO LÍQUIDA

Absorção líquida de galpões classe A (m²)



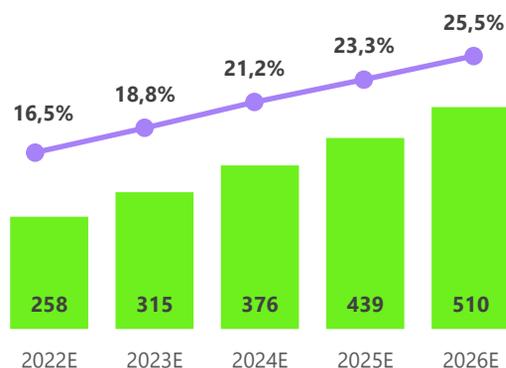
Fonte: BofA Global Research 2022 Year Ahead e Cushman & Wakefield

E-commerce

O *e-commerce* vai continuar com crescimento expressivo. **A expectativa é que a participação do e-commerce no comércio varejista seja superior a 25% em 2026E**. Esse crescimento reflete as mudanças no comportamento do consumidor, que seguirá a evolução tecnológica e outros aspectos que afetam as suas decisões de compras. **Todos os maiores players de e-commerce do Brasil possuem mais de uma operação com a Log**. Continuamos sendo o parceiro estratégico desses clientes para continuar expandindo suas operações Brasil a fora atendendo os principais centros de consumo do país.

ESTIMATIVA DE CRESCIMENTO DO E-COMMERCE NO BRASIL

■ Market size | R\$bi ● Penetração



Morgan Stanley Research | LatAm Retail & eCommerce | Cross-Sector—The Rise of the e-Commerce Ecosystem & Playbook for the Digital Age: 2022 Outlook Edition – Positioning for Disruption



DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO



Alto volume de projetos aprovados no trimestre



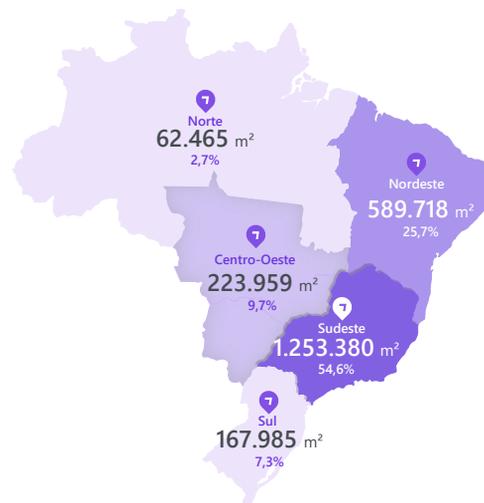
No primeiro trimestre, **aprovamos mais de 240 mil m² em projetos que já foram iniciados**. Em virtude do know-how de nossas equipes, conseguimos trabalhar para que os empreendimentos estejam aptos para construção e comercialização em tempo cada vez menor, o que mostra a eficiência de nosso time de Desenvolvimento Imobiliário.



A diversidade geográfica também é um diferencial de nosso portfólio, dessa forma, nossos ativos *greenfield* adicionam novas oportunidades aos nossos clientes, otimizam custos e processos e proporcionam o acesso futuro a mercados restritos.

Continuamos com boas negociações de terrenos, sem concorrência direta, em importantes centros de consumo, grande parte negociada via permuta pela atratividade do retorno que o nosso modelo de negócios oferece. **90% do landbank necessário para atender ao plano “Todos por 1.5”** já foram adquiridos.

Portfólio Total



2,3 milhões de m² movimentando **377 municípios** em regiões metropolitanas por todo o país

63% da população brasileira vive perto de um LOG

IBGE 2021 – Raio 100 km

57% do PIB brasileiro flui próximo de um LOG

IBGE 2021 – Raio 100 km

1.338.997 m² ABL
90% landbank adquirido
 Todos por 1.5

241.703 m² ABL
 projetos aprovados 1T22



CONSTRUÇÃO

Entregas 100% locais



Nossos ativos logísticos são projetados para atender as necessidades de nossos clientes, cumprimos os mais altos padrões de eficiência construtiva.



No primeiro trimestre, produzimos o equivalente a 103,0 mil m² e esperamos manter e alto nível de produção ao longo do ano.



Entregamos no 1T22, dois ativos totalizando aproximadamente 70 mil m² nas regiões metropolitanas de Belém e Goiânia. Estamos em ritmo acelerado para as entregas previstas para os próximos trimestres nos estados do Ceará, Pernambuco, Espírito Santo e Minas Gerais que, juntas, somam 344,6 mil m² (79% Log).



Esperamos manter esse alto nível de produção ao longo do ano, alcançando mais de 10 projetos simultâneos, com foco no prazo de execução e na qualidade, já reconhecidos por nossos clientes.

| em m ² | Mar/21 | Dez/21 | Mar/22 |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|
| Entregue | 892.397 | 990.786 | 1.060.146 |
| Em construção | 291.601 | 377.157 | 509.637 |
| Em desenvolvimento | 796.791 | 929.763 | 727.724 |
| Portfólio %Log | 1.980.789 | 2.297.706 | 2.297.507 |



8

projetos em andamento

| | |
|----------|------------------------|
| SUDESTE | 175.960 m ² |
| NORDESTE | 333.677 m ² |

1.060.146 m²

ABL entregue Mar/22

Time próprio

de engenheiros para desenvolvimento dos projetos

+1,9 mil

colaboradores atuando em mais 6 projetos

69.756 m²

entregas ABL 1T22

103.039 m²

produção ABL 1T22



LOCAÇÃO



Se move o cliente, move a Log



Reforçando a assertividade do nosso modelo de negócios, nos últimos doze meses atingimos **679,9 mil m² de absorção bruta com a vacância mínima histórica da companhia: 1,63%.**



É importante ressaltar que estamos com um volume altíssimo de **pré-locação nos projetos a serem entregues em 2022.** A nossa base existente de clientes continua sendo nossa maior tomadora de espaços, nos tornando cada vez mais uma solução *one-stop-shop* para clientes que buscam expansão.

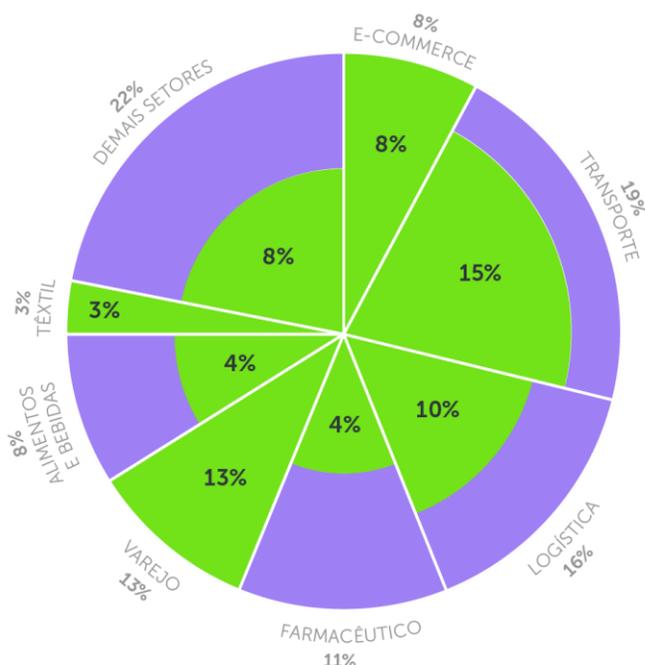


Dados de mercado indicam que o e-commerce vem atingindo marcas históricas de vendas no Brasil e acreditamos que esse crescimento seguirá forte nos próximos anos. **65% do nosso portfólio é composto por clientes** que estão direta ou indiretamente expostos ao crescimento **do e-commerce.**



CLIENTES POR SEGMENTO

■ Participação e-commerce



106,0 mil m²
absorção bruta 1T22

85%
pré-locação de ABL a ser entregue em 2022

1,63%
vacância estabilizada 1T22

89%
índice de renovação contratual 1T22

61%
contratos fechados 1T22 com clientes da carteira LOG

261
contratos ativos 1T22

65%

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



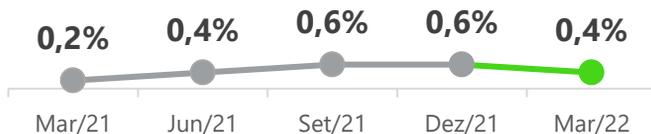
VACÂNCIA GALPÕES % Log

| | Mar/21 | Dez/21 | Mar/22 |
|---------------------------|--------|--------|-------------|
| Estabilizada | 2,6% | 3,1% | 1,6% |
| Vacância galpões | 2,6% | 5,5% | 3,9% |
| Brasil¹ | 13% | 11% | 11% |

¹Fonte: Colliers

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA ACUMULADA

Últimos 12 meses



Nos últimos 12 meses acumulados, atingimos números recordes de absorção bruta e percentual de galpões pré-locados. Ao final de Março/22 atingimos uma vacância estabilizada mínima histórica de 1,6% que reflete a qualidade de nossos ativos e de nossa equipe comercial.

A inadimplência líquida da Companhia segue em patamares mínimos, demonstrando a excelente qualidade do nosso portfólio de clientes.

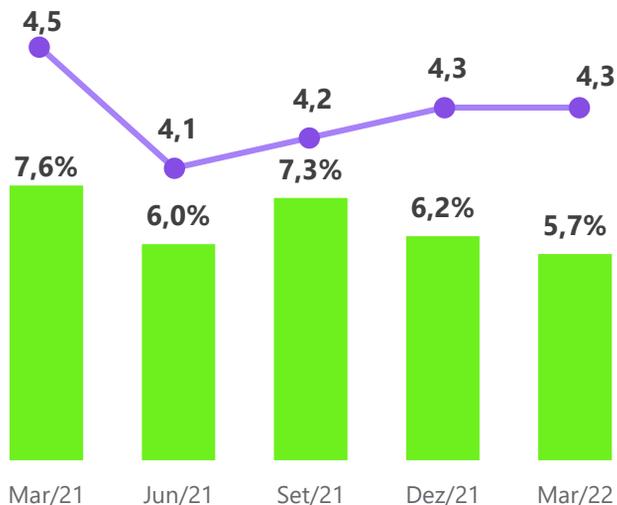
Log Londrina | PR





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 4,3 mil m². O maior cliente representa **5,7% da receita bruta e 7,0% do ABL.**

CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DE CONTRATOS

| | por Receita | por ABL |
|-------------------|-------------|---------|
| Até 12 meses | 20% | 21% |
| 13 a 24 meses | 17% | 16% |
| 25 a 36 meses | 17% | 15% |
| 37 a 48 meses | 12% | 12% |
| Acima de 48 meses | 34% | 36% |

Ao final do 1T22, o prazo médio dos contratos vigentes é de **97 meses.**



GESTÃO DE ATIVOS



Gestão eficiente dos ativos



Através da nossa estrutura para administração dos condomínios, a Log ADM, seguimos nos desafiando a fazer nosso trabalho melhor a cada dia, proporcionando mais tranquilidade a todos os nossos clientes para que estes mantenham o foco em suas operações. Nossa estrutura para administração dos condomínios atua como um importante elo de fidelização e retenção de clientes, temos em nossas equipes altos índices de NPS. **Atualmente, a Log ADM realiza a gestão de mais de 1 milhão de m² de ABL.**



Log Aracaju | SE



1.077.953 m²

ABL administradas

25

propriedades sob gestão

22

idades com propriedades sob gestão

403

colaboradores próprios

NPS

Zona de Qualidade

64%

do ABL administrada é abastecida com fonte de energia renovável

26%

de redução no custo de energia com contratos no mercado livre



ESTRUTURA DE CAPITAL



Balanço sólido para os investimentos



Além de estarmos muito bem preparados operacionalmente para seguirmos nosso ciclo de crescimento, apresentamos muita solidez financeira em nosso Balanço.



Para fazer frente aos investimentos previstos, reportamos como evento subsequente a captação de um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) no montante de R\$ 300 milhões, dividida em duas séries a um custo médio de CDI+1,31% para um prazo de 5 anos. Vale destacar que nossas captações não requerem mais garantias, dado a ótima imagem de risco de crédito da Companhia.



A alocação de capital da Companhia é destinada ao investimento em oportunidades de crescimento orgânico de nossos negócios e será mantida a alavancagem sempre em patamares de referência de mercado.

Log Belém | PA





FII LGCP11



Consultoria imobiliária



R\$ 279 mi

Patrimônio líquido

9.783

Cotistas

0,76%

Yield MARÇO/22



80,6 mil

m² de ABL

0,0%

Inadimplência

9,2%

Yield ANUALIZADO



2,73 mi

Cotas

0,0%

Vacância

R\$ 0,60

Rendimento por cota
MARÇO/22



5

Projetos em 5 estados

56

Cientes

14

Áreas de atuação

FII LGCP11

| Ativo / Local | Classe | % Ativo | Aquisição | m ² ABL | Conclusão | Cientes | % Receita |
|--|----------|---------|------------|--------------------|-----------|---------|-----------|
| Viana <i>Viana, ES</i> | A | 35,0% | 19/12/2019 | 60.987 | Set/14 | 9 | 28,6% |
| Contagem I <i>Contagem, MG</i> | A | 30,0% | 19/12/2019 | 58.417 | Fev/11 | 9 | 25,9% |
| Goiânia <i>Goiânia, GO</i> | A | 30,0% | 19/12/2019 | 78.214 | Dez/19 | 26 | 24,2% |
| Rio Campo Grande <i>Rio de Janeiro, RJ</i> | A | 22,1% | 01/12/2020 | 53.184 | Mar/20 | 7 | 14,2% |
| Gaioli <i>Guarulhos, SP</i> | A | 19,8% | 01/12/2020 | 32.988 | Mar/12 | 5 | 7,1% |

Mais informações

interdtvm



DESEMPENHO FINANCEIRO



Receita líquida



A receita líquida apresentou crescimento em comparação com o mesmo período do ano anterior, em função de: i) novas entregas de projetos, ii) novas locações e iii) no portfólio existente realizamos reajustes contratuais em linha com a inflação. Importante mencionar que no período 1T22 versus 1T21, houve venda de ativos e caso não tivesse ocorrido, o crescimento da receita bruta de locações seria de 16,1%.



| RECEITA LÍQUIDA em R\$ mil | 1T22 | 1T21 | Var. % |
|----------------------------|---------------|---------------|--------------|
| Locações | 40.715 | 37.729 | 7,9% |
| (-) Impostos | (2.241) | (2.042) | 9,7% |
| Outras receitas | 2.680 | 1.210 | 121,5% |
| (-) Impostos | (362) | (148) | 144,6% |
| Total | 40.792 | 36.749 | 11,0% |



| RECEITA BRUTA em R\$ mil | 1T22 | 1T21 | Var. % |
|--------------------------|---------------|---------------|-------------|
| Receita de locações | 40.988 | 36.833 | 11,3% |
| Linearização de receita | (274) | 896 | -130,6% |
| Total | 40.715 | 37.729 | 7,9% |

Depreciação e custo

Os efeitos das eventuais alterações da valorização dos imóveis são refletidos na conta “variação do valor justo de propriedades para investimento”, atendendo aos pronunciamentos contábeis correntes. O cálculo da depreciação é feito e registrado de acordo com as normas estabelecidas pela Receita Federal. Na DRE, a depreciação existente refere-se à estrutura física/administrativa da Companhia, como mobiliário, equipamentos e outros.

Custo de prestação de serviços

| <i>em R\$ mil</i> | 1T22 | 1T21 | Var. % |
|--|--------------|--------------|-------------------|
| Receita líquida da administração condomínios | 1.237 | 1.062 | 16,5% |
| Custo de prestação de serviços | (668) | (456) | 46,5% |
| Total | 569 | 606 | -6,1% |
| Margem Log ADM | 46,0% | 57,1% | -11,1 p.p. |

Os custos representam a administração realizada diretamente pela Log ADM que busca garantir uma gestão com qualidade dos empreendimentos, objetivando oportunidades de redução de custo na gestão de *utilities* e *facilities*.

Despesas / receitas operacionais

| <i>em R\$ mil</i> | 1T22 | 1T21 | Var. % |
|------------------------------------|-----------------|----------------|--------------|
| Despesas comerciais | (1.908) | (1.678) | 13,7% |
| Despesas vacância | (813) | (608) | 33,7% |
| Despesas gerais e administrativas | (9.514) | (6.584) | 44,5% |
| Outras receitas/despesas, líquidas | (1.393) | (837) | 66,4% |
| Total | (13.628) | (9.707) | 40,4% |

A variação do saldo se deve basicamente a despesas administrativas não recorrentes vinculadas a gastos com a estrutura de pessoal da Companhia. A expectativa é de que não haja variações relevantes para os trimestres seguintes.

Participação em controladas e controladas em conjunto

| <i>em R\$ mil</i> | 1T22 | 1T21 | Var. % |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|
| Cabral | - | 201 | -100,0% |
| Parque Torino | 2.457 | 1.230 | 99,8% |
| Loteamento Betim | 5 | 343 | -98,5% |
| SPE SJC | (9) | (8) | 12,5% |
| Outros | (227) | - | - |
| Total | 2.226 | 1.766 | 26,0% |

A variação anual observada no Parque Torino se refere às novas fases entregues. Realizamos a venda do ativo Strip Mall Cabral em linha com a estratégia de desinvestimento de ativos *non core*.



Resultado Financeiro

| <i>em R\$ mil</i> | 1T22 | 1T21 | Var. % |
|----------------------|---------------|------------|-----------------|
| Despesas financeiras | (8.197) | (5.163) | 58,8% |
| Receitas financeiras | 21.754 | 5.727 | 279,8% |
| Total | 13.557 | 564 | 2.303,7% |

As despesas e receitas financeiras da Companhia foram impactadas pelo aumento do CDI no período. No âmbito do Programa de Recompra de ações da Companhia, houve no período uma valorização do ativo LOGG3 impactando positivamente a despesa financeira através de um operação de *equity swap* no montante de aproximadamente R\$ 12 milhões.

Imposto de Renda e contribuição social

| <i>em R\$ mil</i> | 1T22 | 1T21 | Var. % |
|-------------------|----------------|-----------------|---------------|
| Correntes | (3.725) | (2.739) | 36,0% |
| Diferidos | (4.508) | (19.164) | -76,5% |
| Total | (8.233) | (21.903) | -62,4% |

A variação dos impostos correntes ocorrem pela venda do ativo BTS Extrema. A evolução do saldo do imposto diferido está associada à estrutura societária da Cia.

Impostos diferidos

| <i>em R\$ mil</i> | 1T22 | 1T21 | Var. % |
|--|----------------|-----------------|---------------|
| Diferido da operação | (64) | 1.090 | -105,9% |
| Diferido resultado operacional do desen. de novos ativos | (4.444) | (20.254) | -78,1% |
| Total | (4.508) | (19.164) | -76,5% |

O quadro acima apresenta a composição do IR e CS diferidos, segregados entre o impacto decorrente da operação e do Resultado operacional do desenvolvimento de novos ativos.

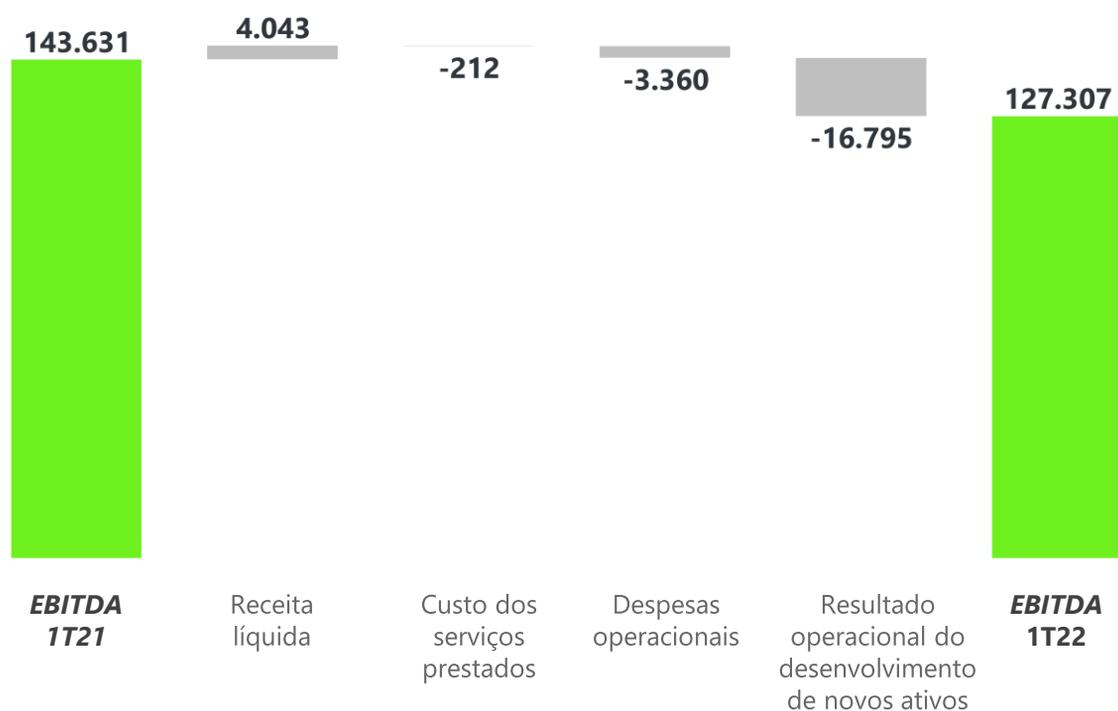
Log Goiânia II | GO





Ebitda (*Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization*)

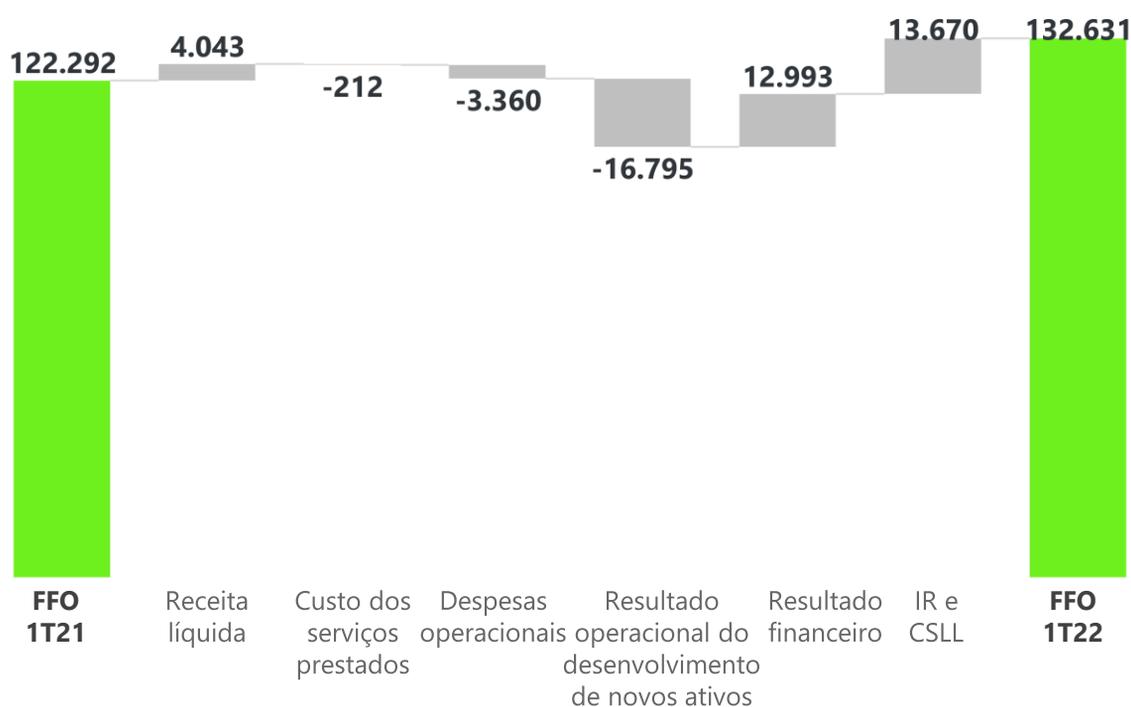
| em R\$ mil | 1T22 | 1T21 | Var. % |
|--|----------------|----------------|-------------------|
| (=) Lucro/prejuízo líquido | 132.334 | 122.096 | 8,4% |
| (+) IR e CSLL | 8.233 | 21.903 | -62,4% |
| (+) Resultado financeiro | (13.557) | (564) | 2303,7% |
| (+) Depreciação | 297 | 196 | 51,5% |
| EBITDA | 127.307 | 143.631 | -11,4% |
| Margem EBITDA | 312,1% | 390,8% | -78,8 p.p. |
| (-) Resultado operacional no desenvolvimento de novos ativos | (98.288) | (115.083) | -14,6% |
| Outros | 1.016 | 1.403 | -27,6% |
| EBITDA para Atividade de Locação | 30.035 | 29.951 | 0,3% |
| Margem EBITDA para Atividade de Locação | 73,6% | 81,5% | -7,9 p.p. |





FFO (*Funds From Operations*)

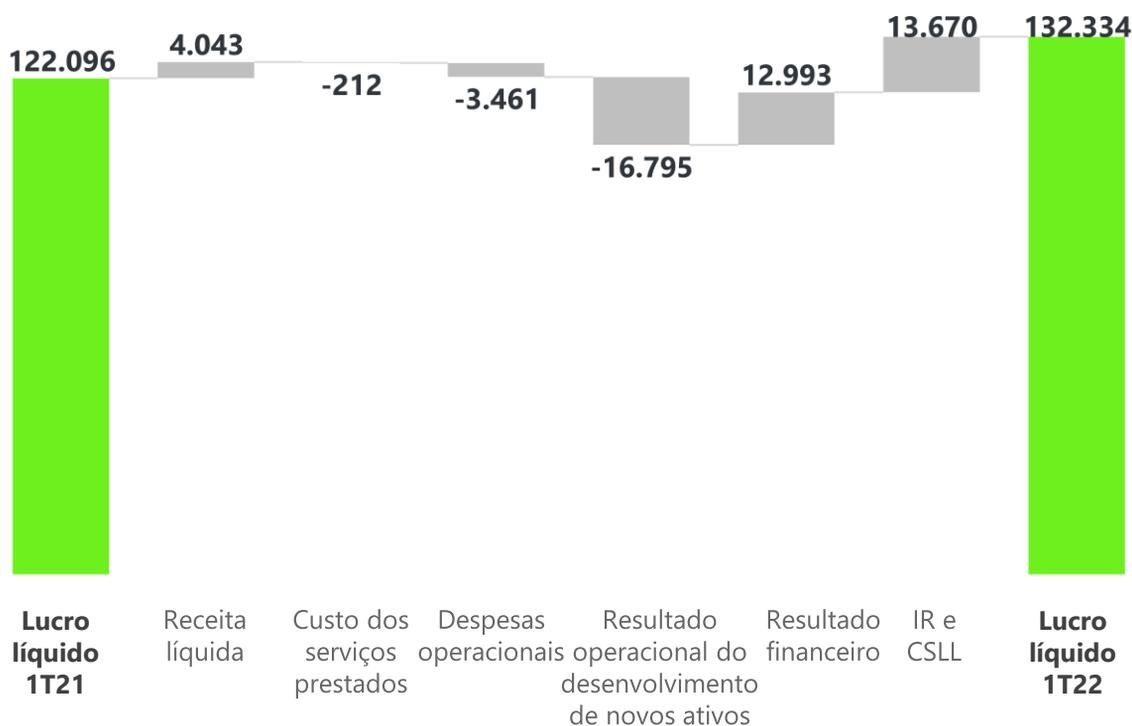
| em R\$ mil | 1T22 | 1T21 | Var. % |
|---|----------------|----------------|------------------|
| (=) Lucro/prejuízo Líquido | 132.334 | 122.096 | 8,4% |
| (+) Depreciação | 297 | 196 | 51,5% |
| FFO | 132.631 | 122.292 | 8,5% |
| Margem FFO | 325,1% | 332,8% | -7,6 p.p. |
| Resultado operacional do desenvolvimento de novos ativos | (98.288) | (115.083) | -14,6% |
| IR/CS diferidos do resultado operacional do desenvolvimento de novos ativos | 4.444 | 20.254 | -78,1% |
| (-) Operação Equity Swap | (11.670) | - | - |
| Outros | 2.627 | 762 | 244,8% |
| FFO para Atividade de Locação | 29.744 | 28.225 | 5,4% |
| Margem FFO para Atividade de Locação | 72,9% | 76,8% | -3,9 p.p. |





Lucro líquido

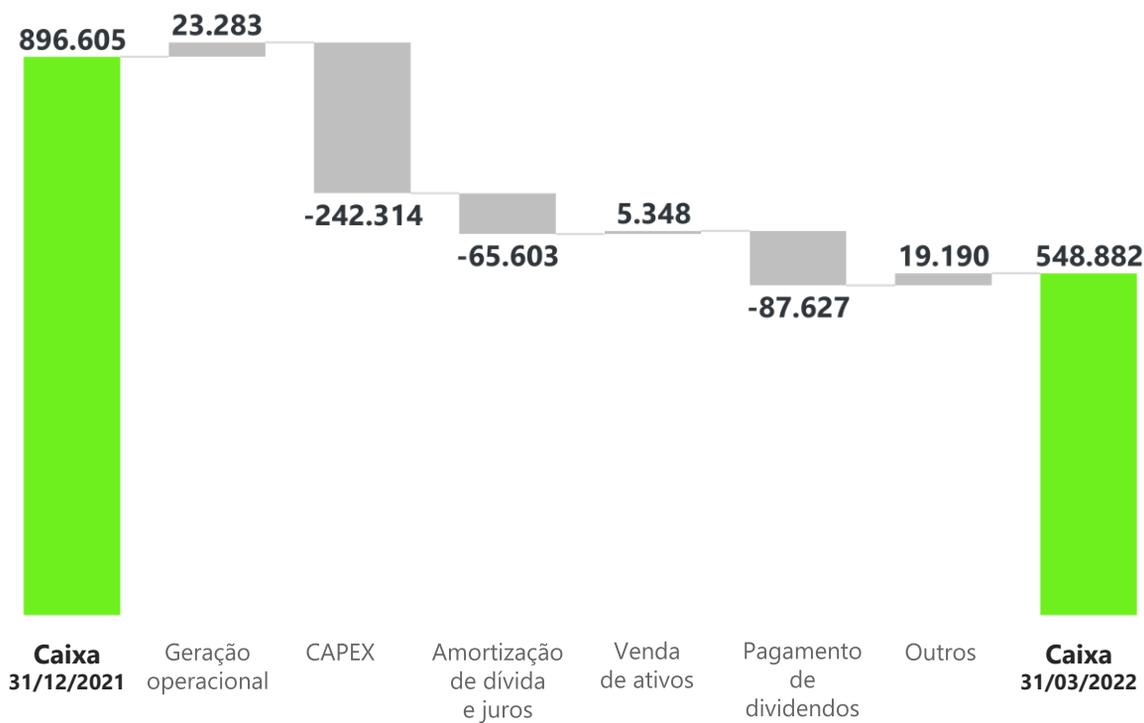
| <i>em R\$ mil</i> | 1T22 | 1T21 | Var. % |
|---|----------------|----------------|------------------|
| Lucro/Prejuízo Líquido | 132.334 | 122.096 | 8,4% |
| Margem Líquida | 324,4% | 332,2% | -7,8 p.p. |
| Resultado operacional do desenvolvimento de novos ativos | (98.288) | (115.083) | -14,6% |
| IR/CS diferidos do resultado operacional do desenvolvimento de novos ativos | 4.444 | 20.254 | -78,1% |
| (-) Operação Equity Swap | (11.670) | - | - |
| Outros | 2.627 | 762 | 244,8% |
| Lucro Líquido para Atividade de Locação | 29.447 | 28.029 | 5,1% |
| Margem Líquida para Atividade de Locação | 72,2% | 76,3% | -4,1 p.p. |





Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (TVM)

| em R\$ mil | 31/03/2022 | 31/12/2021 | Var. % |
|------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| Caixa e equivalentes de caixa | 17.099 | 207.564 | -91,8% |
| Títulos e valores mobiliários - CP | 311.400 | 485.911 | -35,9% |
| Títulos e valores mobiliários - LP | 220.383 | 203.130 | 8,5% |
| Total | 548.882 | 896.605 | -38,8% |



Contas a receber

| <i>em R\$ mil</i> | 31/03/2022 | 31/12/2021 | Var. % |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Locação de galpões e retail | 35.724 | 34.206 | 4,4% |
| Venda de ativos/empresas | 21.114 | 26.353 | -19,9% |
| Administração de condomínios | 608 | 457 | 33,0% |
| Outros | 12.391 | 23.501 | -47,3% |
| Total | 69.837 | 84.517 | -17,4% |

Propriedades para investimento – PPI

| <i>em R\$ mil</i> | 31/03/2022 | 31/12/2021 | Var. % |
|--------------------------|------------------|------------------|-------------|
| Terrenos | 439.246 | 466.660 | -5,9% |
| Projetos em andamento | 1.084.068 | 880.883 | 23,1% |
| Projetos 100% concluídos | 2.592.090 | 2.425.163 | 6,9% |
| Total | 4.115.404 | 3.772.706 | 9,1% |

Log Fortaleza II | CE



Endividamento: empréstimos, financiamentos e debêntures

| <i>em R\$ mil</i> | Prazo | Custo* | 31/03/2022 | 31/12/2021 |
|------------------------|-----------------|-------------------------|------------------|------------------|
| Financ. à construção | Dez/13 a Out/24 | CDI + 1,92% | 16.358 | 17.247 |
| Financ. à construção | Dez/13 a Set/28 | TR + 10,87%** | 19.132 | 19.978 |
| Debêntures 12ª emissão | Jan/18 a Dez/27 | CDI + 2,42% | 57.623 | 60.106 |
| Debêntures 14ª emissão | Nov/21 a Nov/23 | 117% CDI + 0,26% a.a. | 124.813 | 121.363 |
| Debêntures 15ª emissão | Jan/19 a Dez/28 | CDI + 1,71% | 47.390 | 49.118 |
| Debêntures 16ª emissão | Mar/20 a Mar/25 | 108% CDI + 0,34% a.a. | 54.674 | 64.989 |
| Debêntures 17ª emissão | Set/19 a Set/24 | 116,5% CDI + 0,18% a.a. | 230.704 | 235.266 |
| Debêntures 18ª emissão | Mar/26 | CDI + 2,21% | 251.034 | 256.485 |
| Debêntures 19ª emissão | Set/28 | IPCA + 6,07% | 463.990 | 459.132 |
| (-) Custo de captação | | | (15.055) | (15.979) |
| Total | | | 1.250.663 | 1.267.705 |

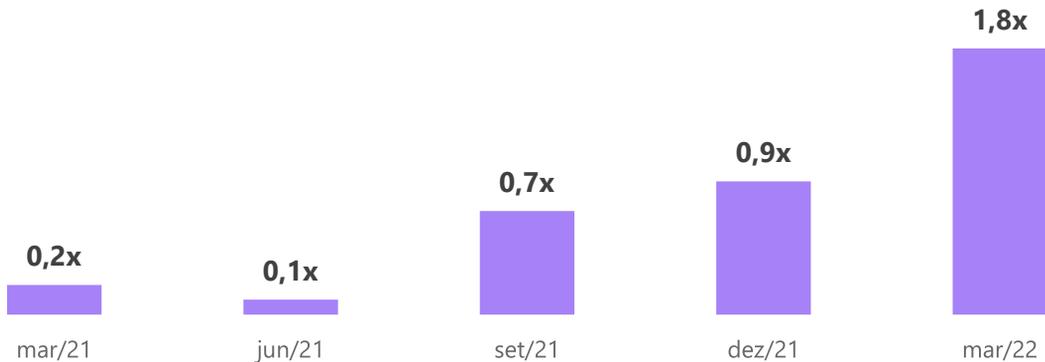
Custo efetivo: considera o custo da dívida contratual + outros custos de captação (fees, assessoria legal, agente fiduciário e/ou securitizadora - no caso das debêntures, cartório etc.) e manutenção da dívida.

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



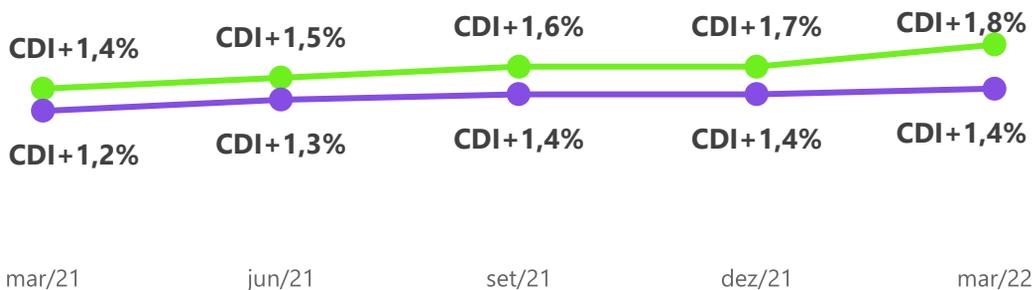
DÍVIDA LÍQUIDA / EBITDA

● Dívida Líquida / EBITDA



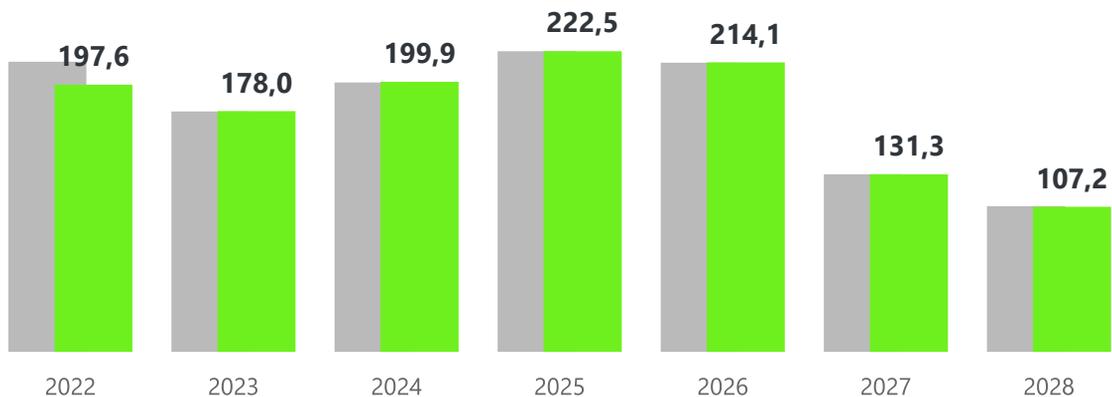
CUSTO DA DÍVIDA

● Custo da face ● Custo efetivo



CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA

EM R\$ MILHÕES ● 31/12/2021 ● 31/03/2022

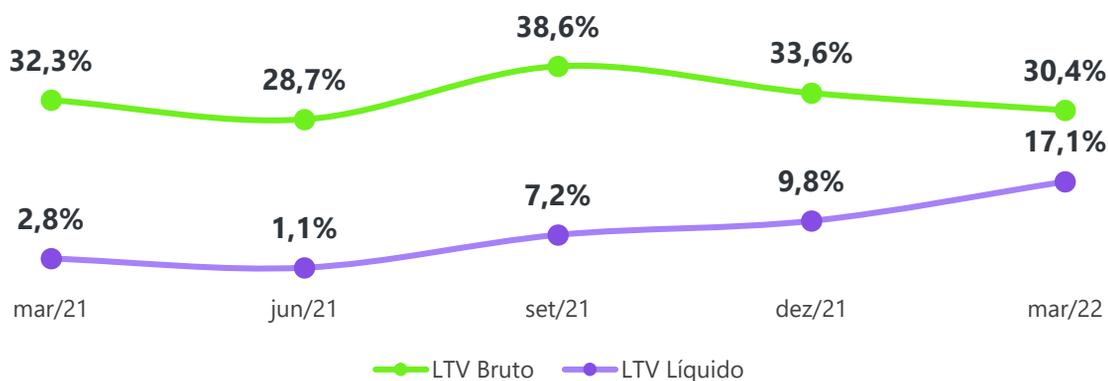




Indicadores de dívida

| Em R\$ mil | 31/03/2022 | 31/12/2021 | Var. % |
|---|--------------|--------------|-----------------|
| (+) Empréstimos e financiamentos e debêntures | 1.250.663 | 1.267.705 | -1,3% |
| (-) Caixa e disponibilidades | 548.882 | 896.605 | -38,8% |
| (=) Dívida líquida | 701.781 | 371.100 | 89,1% |
| (=) Patrimônio líquido | 3.490.885 | 3.340.742 | 4,5% |
| (=) Dívida líquida / PL | 20,1% | 11,1% | 9,0 p.p. |

Loan to value



Log Goiânia | GO





MERCADO DE CAPITAIS



10 analistas com cobertura ativa



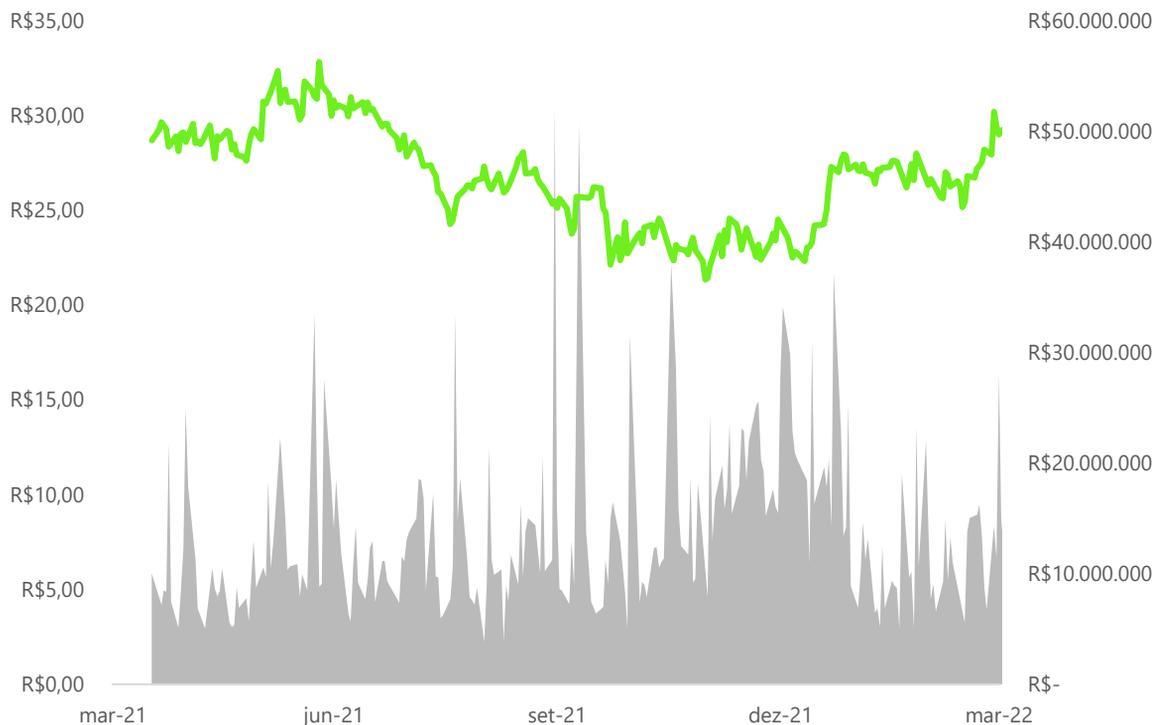
R\$2,6 BI R\$14 MM

Market Cap

ADTV 30 Data-Base: 31/03/22



■ Volume Negociado ● Preço da Ação



| Composição Acionária | # ações | % do total |
|-------------------------------------|--------------------|-------------|
| Grupo controlador e administradores | 41.330.273 | 40,46% |
| Tesouraria | 1.046.071 | 1,02% |
| Free Float | 59.782.810 | 58,52% |
| Total | 102.159.154 | 100% |

LOGG3 Fonte: Broadcast | Data base: 31/03/2022

| | |
|------------------|----------|
| Preço final | R\$28,98 |
| Maior preço 1T22 | R\$30,60 |
| Menor preço 1T22 | R\$22,05 |
| Valorização 1T22 | 23,11% |
| Valorização 2022 | 11,94% |

IBRA IGCT IGCX IGNM IMOB ITAG SMLL



ESG



Relatório de Sustentabilidade

Neste mês de abril, lançamos nossa nova versão do Relatório de Sustentabilidade, ano-base 2021. O relatório segue as normas da *Global Reporting Initiative (GRI)*, o que confere transparência, qualidade e comparabilidade para os dados divulgados. Tivemos a inclusão de indicadores *Sustainability Accounting Standards Board (SASB)*, que possuem caráter setorial e estão sendo adotados de forma crescente para atender às demandas de *stakeholders*, principalmente do mercado de capitais.



Para esta edição revisamos nossa materialidade, que elenca os temas ESG mais relevantes e estratégicos para a Log. O processo contou com o engajamento de diversos *stakeholders-chave* para a Companhia, desde a realização do Workshop de Sustentabilidade com colaboradores, até entrevistas com outros grupos de *stakeholders* e pesquisa online.

TEMAS MATERIAIS 2022

| | |
|--------------------------|--|
| ÉTICA E INTEGRIDADE | GESTÃO DE RISCOS |
| GOVERNANÇA CORPORATIVA | GESTÃO DE FORNECEDORES |
| CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL | SATISFAÇÃO DO CLIENTE |
| INOVAÇÃO | SAÚDE E SEGURANÇA |
| GESTÃO DO CAPITAL HUMANO | COMUNIDADES VIZINHAS E RESPONSABILIDADE SOCIAL |

Implementação dos ODS na estratégia dos negócios

Também trouxemos uma nova abordagem para mostrar como e com quais ODS (Objetivos do Desenvolvimento Sustentável) a Log contribui através de suas ações, e reafirmamos nosso compromisso com o Pacto Global da ONU.



Um grande avanço na agenda ESG, em 2021, foi o início voluntário da realização e asseguuração do inventário de emissões de gases do efeito estufa da Companhia, com o apoio de renomadas consultorias. Destacamos que desde o nosso primeiro processo já estamos mapeando as emissões diretas e indiretas, dos escopos 1, 2 e 3.

Ao longo dos próximos meses, desenvolveremos a nossa estratégia de descarbonização.

Acesse a [nossa página de ESG](#) e veja mais informações sobre as iniciativas.



CASE DO TRIMESTRE: INVENTÁRIO DE EMISSÕES LOG



Investimos na construção de um futuro sustentável. Realizamos o nosso inventário de emissões e reforçando o compromisso da Log com a transparência e a divulgação de suas informações, pela primeira vez iremos publicar o inventário no registro público de informações do GHG, em maio. O Inventário de Emissão de Gases do Efeito Estufa (GEE) calcula e contabiliza todas as emissões geradas a partir da nossa atividade. Esse documento permite determinar as estratégia e ações necessárias para traçar nossas metas de descarbonização. O Inventário de gases de efeito estufa (GEE) faz parte de uma série de medidas realizadas pela Log para combater as mudanças climáticas. No documento, é possível identificar as oportunidades e construir as estratégias e metas de descarbonização, entre elas, o investimento em energias renováveis. Além disso, o inventário auditado proporciona transparência e credibilidade aos dados, promovendo aprimoramento contínuo na gestão ambiental.



Case: MIT Real Estate Innovation Labs | Parte 1



Ao longo do último quarto de século, nenhuma classe de ativos no setor imobiliário passou por mais transformação do que o setor de varejo, devido aos avanços na tecnologia, inovações na cadeia de suprimentos e mudanças cada vez maiores no comportamento do consumidor. Onde antes os consumidores migravam para shopping centers suburbanos e lojas físicas das ruas da cidade, o comércio eletrônico - combinado com a capacidade de entrega no dia seguinte - alterou completamente a forma como compramos todas as formas de mercadorias. Coincidindo com essa transformação, as mudanças climáticas em todo o mundo chegaram a um ponto em que estão inquestionavelmente impactando nosso meio ambiente, economia e resiliência como sociedade. A pergunta que devemos fazer agora é qual dessas formas de comportamento do consumidor leva a menores emissões de carbono e é melhor para o mundo em que vivemos?

O estudo recente do MIT Real Estate Innovation Labs, "Retail Carbon Footprints: Measuring Impacts from Real Estate and Technology", visa responder a esta pergunta. Embora o comércio eletrônico tenha sido considerado a opção mais sustentável em mais de 75% dos cenários desenvolvidos em no caso base, a pesquisa, em última análise, ilustra o poder da escala e da localização para ambas as estratégias. Para obter emissões de GhG mais baixas, devemos reconsiderar os componentes básicos da cadeia de suprimentos.

EMISSIONS BY SOURCE, E-COMMERCE VS IN-STORE SHOPPING

Fonte: MIT Real Estate Innovation Labs, "Retail Carbon Footprints: Measuring Impacts from Real Estate and Technology"



[Clique aqui e confira outros cases](#)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Demonstrações de Resultado do Exercício EM R\$ MIL

| | 1T22 | 1T21 | Var. % |
|--|----------------|-----------------|-----------------|
| Receita líquida | 40.792 | 36.749 | 11,0% |
| Custo de prestação de serviços | (668) | (456) | -46,5% |
| Lucro bruto | 40.124 | 36.293 | 10,6% |
| Receitas (despesas) operacionais | 86.886 | 107.142 | -18,9% |
| Despesas comerciais | (2.721) | (2.286) | -19,0% |
| Despesas gerais e administrativas | (9.514) | (6.584) | -44,5% |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas | (1.393) | (837) | -66,4% |
| Varição no Resultado Operacional de Novos Ativos | 98.288 | 115.083 | -14,6% |
| Resultado da equivalência patrimonial | 2.226 | 1.766 | 26,0% |
| Lucro operacional antes do resultado financeiro | 127.010 | 143.435 | -11,5% |
| Resultado financeiro | 13.557 | 564 | 2.303,7% |
| Encargos financeiros | (8.197) | (5.163) | -58,8% |
| Receitas financeiras | 21.754 | 5.727 | 279,8% |
| L/P antes do IR e da contribuição social | 140.567 | 143.999 | -2,4% |
| Imposto de renda e contribuição social | (8.233) | (21.903) | 62,4% |
| Correntes | (3.725) | (2.739) | -36,0% |
| Diferidos | (4.508) | (19.164) | 76,5% |
| Lucro/prejuízo dos períodos | 132.334 | 122.096 | 8,4% |
| Acionistas controladores | 131.448 | 109.634 | 19,9% |
| Acionistas não controladores | 886 | 12.462 | -92,9% |



Balanço Patrimonial EM R\$ MIL



| ATIVO | 31/03/2022 | 31/12/2021 | Var. % | PASSIVO | 31/03/2022 | 31/12/2021 | Var. % |
|--|------------------|------------------|---------------|--|------------------|------------------|---------------|
| Circulante | 405.418 | 775.097 | -47,7% | Passivo circulante | 394.143 | 511.425 | -22,9% |
| Caixa e equivalentes de caixa | 17.099 | 207.564 | -91,8% | Fornecedores | 31.442 | 44.604 | -29,5% |
| Títulos e valores mobiliários | 311.400 | 485.911 | -35,9% | Empréstimos e debêntures | 213.084 | 214.610 | -0,7% |
| Instrumentos financeiros derivativos | 9.351 | - | - | Salários, encargos sociais e benefícios | 8.873 | 9.138 | -2,9% |
| Contas a receber | 44.931 | 61.190 | -26,6% | Impostos e contribuições a recolher | 15.875 | 15.457 | 2,7% |
| Impostos a recuperar | 17.040 | 14.252 | 19,6% | Contas a pagar por aquisição de terrenos | 39.835 | 46.383 | -14,1% |
| Despesas antecipadas | 3.545 | 4.029 | -12,0% | Adiantamentos - permutas | 72.111 | 70.290 | 2,6% |
| Outros ativos | 2.052 | 2.151 | -4,6% | Dividendos a pagar | - | 87.627 | -100,0% |
| | | | | Outros | 12.923 | 23.316 | -44,6% |
| Não circulante | 4.767.944 | 4.384.806 | 8,7% | Passivo não circulante | 1.288.334 | 1.307.736 | -1,5% |
| Títulos e valores mobiliários | 220.383 | 203.130 | 8,5% | Arrendamento | 7.942 | 4.244 | 87,1% |
| Instrumentos financeiros derivativos | 10.984 | - | - | Empréstimos e debêntures | 1.037.579 | 1.053.095 | -1,5% |
| Contas a receber | 24.906 | 23.327 | 6,8% | Instrumentos financeiro | 1.002 | 3.620 | -72,3% |
| Despesas antecipadas | 12.496 | 12.088 | 3,4% | Contas a pagar por aquisição de terrenos | 574 | 3.034 | -81,1% |
| Impostos a recuperar | 40.636 | 36.909 | 10,1% | Adiantamentos - Permutas | 149.863 | 160.300 | -6,5% |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | 5.361 | 7.428 | -27,8% | Impostos diferidos | 85.377 | 77.828 | 9,7% |
| Outros | 9.627 | 7.764 | 24,0% | Outros | 5.997 | 5.615 | 6,8% |
| Investimento em controladas em conjunto | 315.990 | 313.663 | 0,7% | | | | |
| Propriedades para investimento | 4.115.404 | 3.772.706 | 9,1% | Patrimônio líquido | 3.490.885 | 3.340.742 | 4,5% |
| Imobilizado | 8.845 | 4.927 | 79,5% | Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora | 3.443.646 | 3.311.569 | 4,0% |
| Intangível | 3.312 | 2.864 | 15,6% | Participações dos acionistas não controladores | 47.239 | 29.173 | 61,9% |
| TOTAL DOS ATIVOS | 5.173.362 | 5.159.903 | 0,3% | TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 5.173.362 | 5.159.903 | 0,3% |



Demonstração do fluxo de caixa consolidado EM R\$ MIL



| | 1T22 | 1T21 | Var. % |
|---|------------------|------------------|----------------|
| ATIVIDADES OPERACIONAIS | | | |
| Lucro líquido do período | 132.334 | 122.096 | 8,4% |
| Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais | (104.368) | (95.057) | -9,8% |
| Redução (aumento) nos ativos operacionais | 330 | (12.627) | 102,6% |
| Aumento (redução) nos passivos operacionais | (15.199) | 14.749 | -203,1% |
| Imposto de renda e contribuição social pagos | (7.206) | (3.508) | -105,4% |
| Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais | 5.891 | 25.653 | -77,0% |
| ATIVIDADES DE INVESTIMENTO | | | |
| Aumento / aquisição de investimentos | (2.261) | (7.694) | 70,6% |
| Redução em títulos e valores mobiliários | 351.365 | 83.938 | 318,6% |
| Aumento em títulos e valores mobiliários | (176.715) | (221.156) | 20,1% |
| Dividendos recebidos de investidas | 2.160 | 1.200 | 80,0% |
| Recebimento por venda de controladas/ terrenos | 5.348 | 3.291 | 62,5% |
| Aquisição de propriedades para investimento | (239.478) | (54.659) | -338,1% |
| Outros | (575) | (61) | -842,6% |
| Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento | (60.156) | (195.141) | 69,2% |
| ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO | | | |
| Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquido | - | 247.985 | -100,0% |
| Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures | (15.192) | (19.391) | 21,7% |
| Pagamento de juros | (42.600) | (5.249) | -711,6% |
| Pagamento de arrendamento | (187) | (118) | -58,5% |
| Pagamento de dividendos | (87.627) | - | - |
| (Pagamento) recebimento de derivativo | (7.811) | - | - |
| Recebimentos pelo exercício de opção de ações | 37 | - | - |
| (Distribuições) aportes de acionistas não controladores | 17.180 | (235) | 7.410,6% |
| Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades de financiamento | (136.200) | 222.992 | -161,1% |
| AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA | (190.465) | 53.504 | -456,0% |
| CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA | | | |
| No início do período | 207.564 | 453.855 | -54,3% |
| No fim do período | 17.099 | 507.359 | -96,6% |



GLOSSÁRIO



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

ABL % Log: ABL referente à participação da Log nos empreendimentos.



ABL Aprovado: total de áreas com projeto aprovado e todas as demais licenças, incluindo as áreas já entregues.



ABL Entregue: áreas entregues para locação.

ABL FII: ABL alienado para o FII LGCP11.



ABL Parceiros: ABL correspondente ao percentual que os sócios da Log possuem nos empreendimentos (excluindo o ABL do FII LGCP11).

Absorção Bruta: refere-se à ocupação que ocorreu dentro do período analisado. Inclui áreas objeto de novos contratos de locação e renovações de contratos (referentes a vencimentos do ano corrente).

Absorção Líquida: aumento ou diminuição real de espaço ocupado entre períodos. Somatório das áreas objeto de novos contratos de locação, renovações de contratos (referentes a vencimentos do ano corrente) e devoluções ocorridas no período.

Backlog de Contratos: montante remanescente a receber até o prazo final do contrato.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization): lucro líquido adicionado das despesas com imposto de renda e contribuição social, resultado financeiro e depreciação.

EBITDA para Atividades de Locação: considera, por meio do *EBITDA*, acréscimos ou reduções por itens que entendemos não sendo parte do resultado de nossa atividade de locação, como vendas de ativos, ou que não afetam a nossa geração de caixa, como o valor justo de propriedade para investimento e o valor justo de propriedade para investimento nas controladas em conjunto.

ESG: "Environmental, Social and Corporate Governance" - Traduzido do inglês, "Governança Ambiental, Social e Corporativa". Refere-se aos três fatores centrais na medição da sustentabilidade e do impacto social de um investimento em uma empresa ou negócio.

FFO (Funds From Operations): lucro líquido antes da depreciação.

FFO para Atividades de Locação: considera, por meio do *FFO*, acréscimos ou reduções para eliminarem os efeitos de ganho ou perda da alienação de ativos, como, por exemplo, eventos com ganhos na venda de propriedades e nos ajustes de valor justo e outros efeitos "não caixa".

FII: Fundo de Investimento Imobiliário.

FII LGCP11: o fundo LOGCP Inter (LGCP11) é um fundo imobiliário que atua com foco em obter lucro com aluguéis de imóveis para o setor de logística e indústria. Constituído em agosto de 2019, o fundo é administrado pelo Banco Inter.

Greenfield: desenvolvimento de novos projetos de galpões logísticos desde o início da obra.

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

Joint Ventures (JVs): negócio em conjunto, no qual duas ou mais partes têm o controle conjunto.

Loan to Value: índice (%) resultante da divisão da dívida bruta ou líquida pelo valor justo das propriedades para investimento.

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela receita operacional líquida.

Margem EBITDA para Atividades de Locação: EBITDA para Atividades de Locação dividido pela receita operacional líquida.

Margem FFO: *FFO* dividido pela receita operacional líquida.

Margem FFO para Atividades de Locação: *FFO* para Atividades de Locação dividido pela receita operacional líquida.

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

Same Client Rent (SCR): aluguel do mesmo cliente.

Vacância: ABL disponível para locação.

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

Yield on Cost (YoC): receita potencial anualizada dos ativos (considerando 100% de ocupação) dividida pelo CAPEX dos respectivos projetos.

100

ativos
entregues

+1mi

de m² de ABL
entregue

+1,5mi

de m² de ABL
até 2024

Clique e veja o portfólio completo

Galpões
Modulares
100% classe A

Escaneie o
QR Code e faça
uma **visita
virtual**





Fale com o RI

André Vitória

Diretor Executivo
de Finanças e Relações
com Investidores

Gabrielle Barrozo

Analista de Relações
com Investidores

Marina Miranda

Gestora Executiva
de Relações com
Investidores

Marcela Caçado

Analista de Relações
com Investidores

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

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

ri.logcp.com.br

