



Divulgação de Resultados

VIDEOCONFERÊNCIA

01 de novembro, quarta-feira
10h (Brasília) / 9h (Nova Iorque)

Tradução simultânea

Replay | Português ou Inglês

[Clique aqui](#) e acesse
a videoconferência

ri.logcp.com.br

LOG Contagem III | MG

3T23

LOG Betim | MG

7 Belo Horizonte, 31 de outubro de 2023

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 terceiro trimestre de 2023. As informações financeiras consolidadas da Companhia são apresentadas em milhares de reais (R\$ mil), de acordo com o padrão contábil internacional – IFRS (*International Financial Reporting Standards*) e conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil.



REDUÇÃO DA DÍVIDA
LÍQUIDA

R\$ 362 MM

Dívida Líquida Ajustada
SET/23



VACÂNCIA ESTABILIZADA

1,65%

SET/23



VENDA DE ATIVOS NO
TRIMESTRE

R\$ 337 MM

3T23



ENTREGA DE ATIVOS

63 mil m² ABL

100% Locados

Yield 13%

3T23



LEASE SPREAD

1,54%

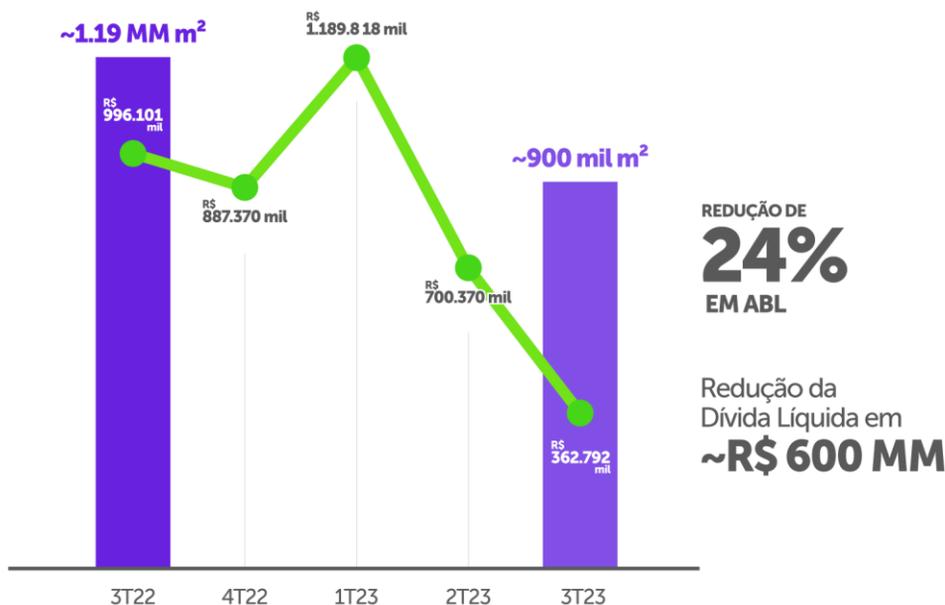
5º Trimestre consecutivo
com repasse acima da
inflação

[Acesse a
Central de
Resultados](#)



7 Redução significativa da dívida líquida

Ao longo dos últimos trimestres a companhia esteve focada na redução da sua alavancagem. Visando manter a solidez financeira de nosso balanço, grande parte dos recursos das vendas dos ativos tem sido destinada à redução da dívida líquida. Somente nos últimos 12 meses foram R\$ 1,6 bilhão em vendas. Estabelecemos um teto de dívida compatível com nossa estrutura de capital, tendo em vista o momento do mercado. Neste sentido reduzimos em 24% em nosso ABL, entretanto **reduzimos a dívida líquida em mais de R\$600 milhões**.



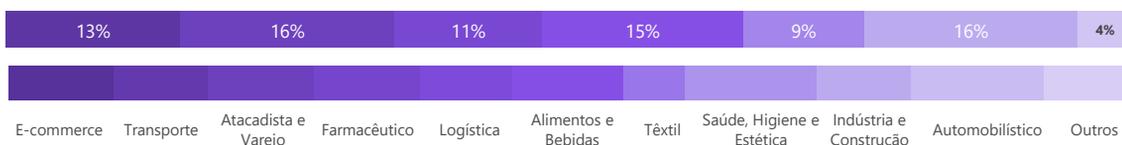
Ao final deste trimestre a nossa **dívida líquida atingiu o montante de R\$ 362 milhões** (considerando os recebíveis das vendas de ativos). A dívida líquida ajustada sobre o patrimônio líquido reduziu de 19,2% para 9,8%, já o LTV líquido ajustado com os recebíveis das vendas reduziu para 8,9%.

Dívida
Líquida / PL
9,8%
Set/23

7 Melhor provedora de ativos logísticos classe A do Brasil

A LOG se tornou a melhor desenvolvedora e locadora de galpões de alto padrão no Brasil e está presente em todas as regiões do país. Nossos ativos classe A oferecem várias vantagens que se traduzem em redução de custos, aumento de segurança, maior sustentabilidade ambiental e melhores condições de trabalho. Instalados em locais estratégicos das principais regiões metropolitanas do país, os condomínios da Log oferecem **galpões modulares e flexíveis**, o que permite uma **absorção mais rápida** do espaço. Possuímos a melhor carteira **de clientes logística do país. Diversificada e de grande relevância**, são mais de 190 clientes de diferentes setores da economia, com operações espalhadas em todo o Brasil.

Segmentação de clientes por setor (3T23)



Neste trimestre a absorção bruta totalizou 209,5 mil m², incluindo mais de 123,5 mil m² em pré-locações de ativos em desenvolvimento. No acumulado do ano a absorção bruta já chegou em 548,7 mil m², **a segunda maior da nossa história**.

Absorção Bruta
Acumulada

548,7
mil m² ABL

Vacância
Estabilizada

1,65%
3T/23

A vacância estabilizada segue consistente ao longo dos últimos anos em **patamares mínimos históricos** e encerrou o trimestre em 1,65%. Índice bem inferior à média de 10% do setor de galpões locáveis como um todo no país.

Atualmente apresentamos um ticket médio de R\$19,32 e no trimestre reportamos um *lease spread* de 1,54% acima da inflação. **Este é o quinto trimestre consecutivo em que apresentamos renovações com repasses positivos superiores à inflação.**

Lease
Spread

1,54%
3T/23

7 Geração de valor relevante no spread entre desenvolvimento e venda de ativos

A Log atua de forma integrada, por meio de uma estrutura verticalizada, em todas as fases de desenvolvimento de nossos empreendimentos, que vão desde a identificação, aquisição do terreno e construção de propriedade imobiliária até a sua gestão operacional e comercial.

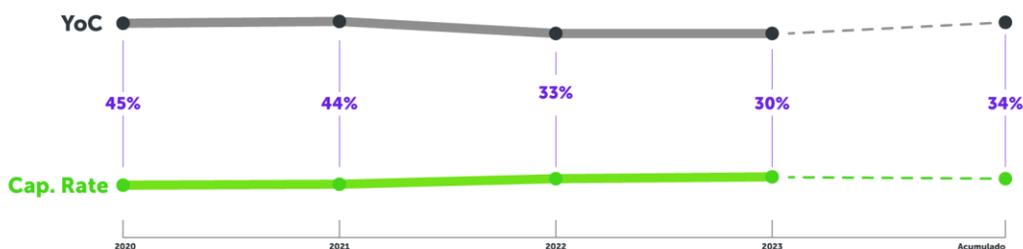


Nosso processo de **construção é altamente padronizado, replicável e eficiente.** O rígido controle de qualidade de fornecedores, a utilização de estruturas metálicas e pilares de concreto implementados em etapas modulares resultam em galpões com o **menor custo nacional de construção.**

No terceiro trimestre do ano, a companhia entregou 63 mil m² de ABL. Atualmente estamos com 12 projetos em construção, que juntos totalizam mais de 615,9 mil m² de ABL (sendo 468,4 mil m² %LOG). **Nossos projetos tem sido entregues com YoC próximos a 13% a.a.**

Yield
on Cost
13%
a.a.

A liquidez e atratividade de nossos ativos está refletida na constante demanda do mercado institucional e interesse dos investidores, nos últimos 12 meses o montante de **venda atingiu R\$ 1,6 bilhão**, foram 13 ativos em 4 regiões do país para 3 diferentes compradores.



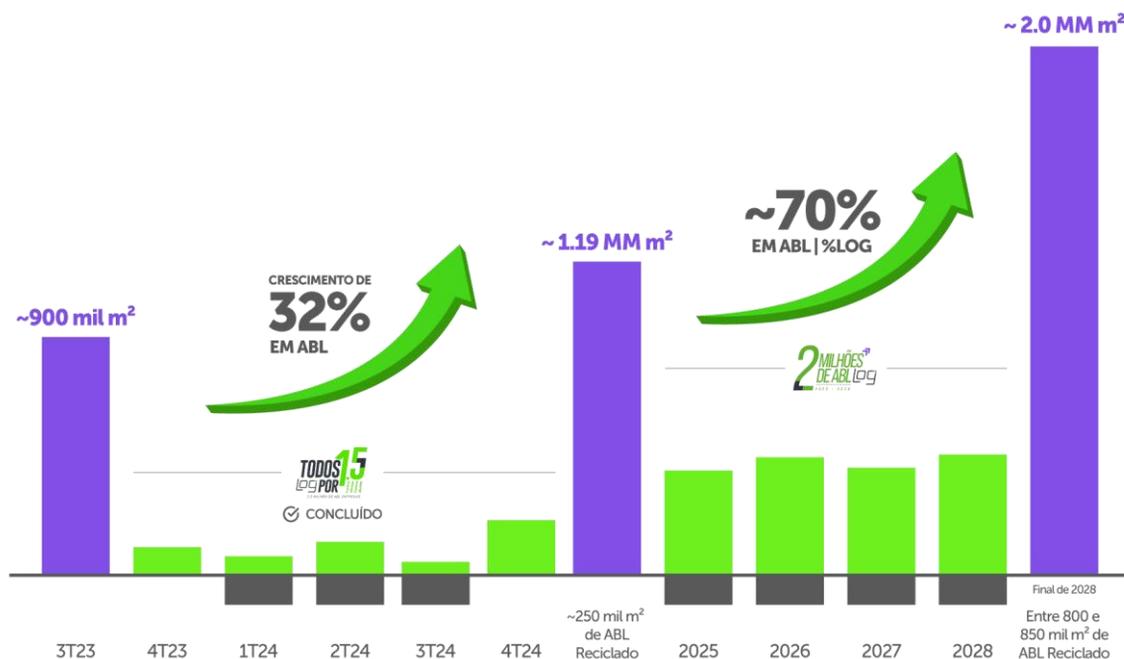
A LOG tem a capacidade de desenvolver projetos com o **Yield on Cost relevantes**, gerando entre 30-40% de valor em um ciclo curto de desenvolvimento, permitindo além do rendimento dos ativos estabilizados, uma valorização do capital ímpar no mercado imobiliário, com **projetos superando os 30% de TIR.**

7 Crescimento expressivo de ABL nos próximos anos

A LOG segue com seu plano de crescimento. Entre outubro de 2023 e dezembro de 2024 **serão entregues aproximadamente 700 mil m² de ABL** em obras espalhadas por 4 regiões do Brasil, concluindo assim a o plano “Todos por 1.5”. A expectativa é que neste período **LOG apresente crescimento líquido de ABL de mais de 30%**, já considerando o saldo entre entregas e vendas.



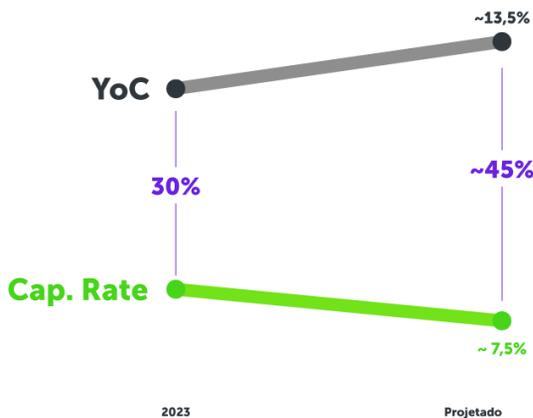
Anunciamos recentemente, o nosso próximo ciclo de crescimento. O novo plano que terá seu início em 2025 terá o nome de “LOG 2 milhões”. Entre os anos de 2025 e 2028 serão entregues novos empreendimentos que totalizam 2 milhões de m² de ABL em cerca de 20 localidades distribuídas nas 5 regiões do país. Em 2028, no encerramento do “LOG 2 Milhões”, **teremos um crescimento líquido do nosso portfólio em cerca de 70%** se comparado com o final de 2024.



A fonte de recursos para suportar estes investimentos será substancialmente através da venda de ativos em montantes próximos ao capex projetado.

7 Impulsionadores estratégicos em nosso ciclo de crescimento futuro

No cenário macroeconômico atual o ambiente tem se mostrado favorável para a redução da taxa de juros. A expectativa de queda da taxa de juros combinada com a significativa desalavancagem da companhia apontam para uma **importante redução em nossas despesas financeiras**.



A dinâmica cada vez mais positiva de preços e a estabilização dos custos apontam uma oportunidade de **YoC superiores** aos atualmente reportados. Outro consequente impacto da queda na taxa de juros é o aumento da liquidez de nossos ativos, em particular o **aquecimento do mercado de FII** que podem resultar em uma compressão dos *Cap. Rates* atualmente praticados, retomando a **geração de valor com margens mais robustas**.

O crescimento das operações, em conjunto com o aumento de receita e **diluição das despesas gerais e administrativas** contribuirão com um aumento da margem bruta nos próximos anos.



7 Principais Indicadores

	3T23	2T23	3T22	Δ QoQ	Δ YoY
ABL entregue %Log (m ²)	898.486	1.049.637	1.183.401	-14,4%	-24,1%
Ticket médio (R\$/mensal)	19,32	18,47	18,83	4,6%	2,6%
Vacância estabilizada (%)	1,65%	0,72%	1,73%	0,93 p.p.	-0,08 p.p.
Receita líquida (R\$ MM)	48.112	57.424	59.181	-16,2%	-18,7%
EBITDA Atividade de Locação (R\$ MM)	36.707	43.239	46.057	-15,1%	-20,3%
FFO (R\$ MM) Atividade de Locação (R\$ MM)	15.713	18.276	20.996	-14,0%	-25,2%



7 Desenvolvimento Imobiliário

Ciclo curto com prazo médio de 9 meses para aprovações de terrenos nos importantes centros de consumo no país

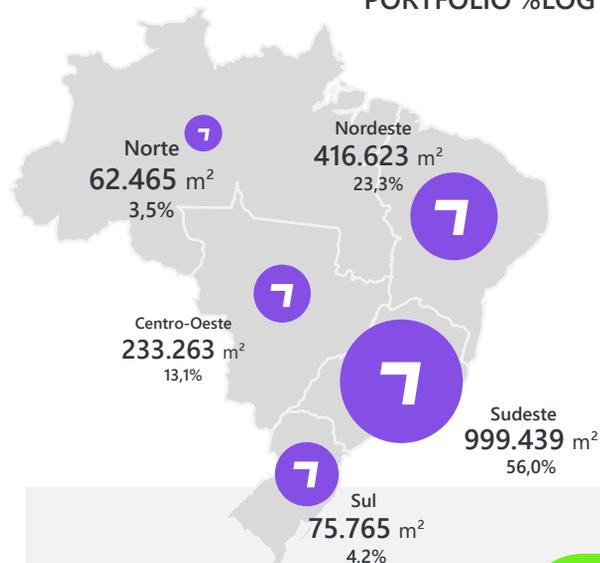
A notável eficiência da equipe de desenvolvimento imobiliário tem possibilitado que os projetos estejam prontos para construção e comercialização em prazos cada vez mais reduzidos, atualmente o tempo médio de aprovação é de 9 meses.

Na trajetória de 15 anos no aprimoramento de projetos, a LOG acumulou o conhecimento essencial para oferecer um ciclo completo, desde a concepção inicial até a fase de aprovação e execução, mantendo uma abordagem ágil e eficaz.

Compreendemos sempre a relevância de estar em proximidade com os principais polos de consumo do país. Nossa estratégia de expansão continua diretamente ligada à diversificação geográfica, que também tem proporcionado o desenvolvimento de novas oportunidades para nossos clientes.

Contando com uma equipe multidisciplinar altamente qualificada em regulamentos, padrões, métodos e sustentabilidade, a empresa se empenha em manter uma integração avançada em todos os departamentos da organização, com o objetivo constante de aprimorar os serviços prestados.

PORTFÓLIO %LOG



58%

da população brasileira vive perto de um LOG

IBGE 2022 – Raio 100 km

57%

do PIB brasileiro flui próximo de um LOG

IBGE 2021 – Raio 100 km

20mil

pessoas empregadas nos empreendimentos da LOG

BIM - Building Information Modeling



uso de modelo de inteligência de informação para melhor eficiência no desenvolvimento dos projetos

A LOG é a única companhia provendo soluções de infraestrutura logística em todo o território brasileiro.

3T
23

7 Construção

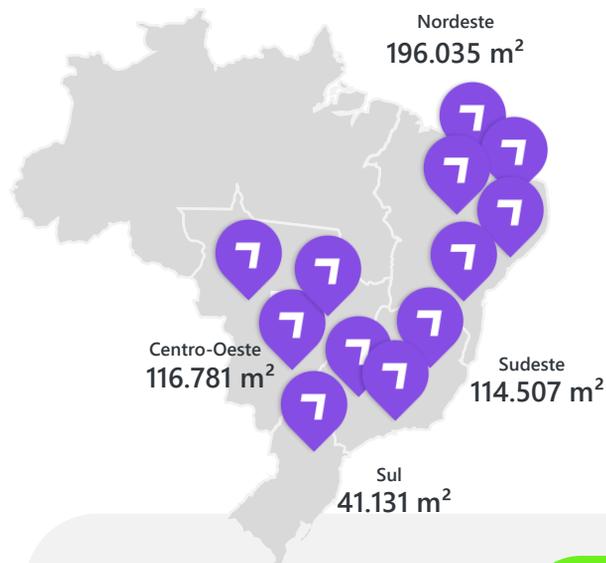
YoC - *yield on cost* – próximos de 13% a.a.

No terceiro trimestre do ano, a **companhia entregou 63 mil m² de ABL**.

Atualmente estamos com 12 projetos em construção, em cidades no Nordeste, Centro-Oeste, Sudeste e Sul, que juntos totalizam mais de 615,9 mil m² de ABL (sendo 468,4 mil m² %LOG).

A uniformização da abordagem de construção contribui para a eficiência na gestão do tempo e dos gastos, constituindo um fator diferenciador crucial para a empresa. Os projetos da LOG sobressaem devido à sua ênfase na segurança, excelência, eficácia e sustentabilidade, permitindo que a LOG assuma uma posição de destaque no competitivo mercado de infraestrutura logística *greenfield* no Brasil. Essa posição impulsiona o desempenho financeiro e agrega valor para todos os envolvidos.

em m ² de ABL (%LOG)	Set/22	Jun/23	Set/23
(+) Entregue	1.183.401	1.049.637	898.486
(+) Em construção	346.848	361.079	468.454
(+) Landbank	652.004	582.847	420.615
(=) Total	2.182.253	1.993.563	1.787.555



12
projetos em construção

3T
23

+200K
de ABL produzido
acumulado em 2023

1.187
colaboradores atuando
nos canteiros de obras

+1,6 MM m² ABL
histórico Log
Robusto *track record* de entregas

[Clique aqui](#) e veja a
evolução das obras



7 Locação

Atingimos 548 mil m² de absorção bruta acumulada, a segunda maior da nossa história

A LOG possui uma das mais diversificadas carteiras de clientes no setor de logística a nível nacional. Ao longo da nossa jornada, nossos clientes também tiveram a chance de expandir suas operações, e temos sido um parceiro estratégico nesse crescimento. Em diversas localidades, apresentando variados modelos e tamanhos, temos desempenhado um papel fundamental na expansão desses clientes.

É notório o fato de possuímos uma considerável capacidade de atender uma ampla gama de setores econômicos, graças à qualidade e versatilidade dos nossos galpões, todos eles de categoria Classe A. Mantemos **ativos 239 contratos com 192 clientes**, abrangendo áreas como alimentos e bebidas, transporte, varejo, farmacêutica, logística e comércio eletrônico.

Durante o terceiro trimestre, renovamos 91% dos contratos que venceram, com ajustes de preços superiores à taxa de inflação, evidenciando a sólida dinâmica de preços que prevalece em nossos contratos.

No terceiro trimestre deste ano, registramos uma **absorção bruta de 209,5 mil m²**, incluindo mais de **123,5 mil m² em pré-locações de ativos em desenvolvimento** em diversas regiões e setores de negócios distintos. No mesmo período, alcançamos uma taxa de vacância estabilizada de apenas 1,65%, confirmando a contínua e sólida demanda por todos os nossos ativos.

548 mil m²

de absorção bruta acumulada em 2023, sendo 209,5 no 3T23 com 123,5 mil m² de pré-locações de ativos em desenvolvimento.

PRINCIPAIS SETORES

- ↗ 73% Alimentos e bebidas
- ↗ 15% Logística/Transportes
- ↗ 7% E-commerce
- ↗ 5% Outros

1,65%

vacância estabilizada

239

contratos ativos

91%

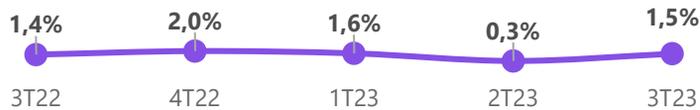
índice de renovação contratual no 3T23

3T
23

Como destaques do 3T23, tivemos: i) novas entregas de ativos, ii) novas locações e iii) Same Client Rent (SCR) de 1,54% acima da inflação pelo 5º trimestre consecutivo.

O **crescimento da receita líquida** se considerarmos os ativos que foram vendidos no período **teria sido de 20,8%**.

SCR (Same Client Rent)



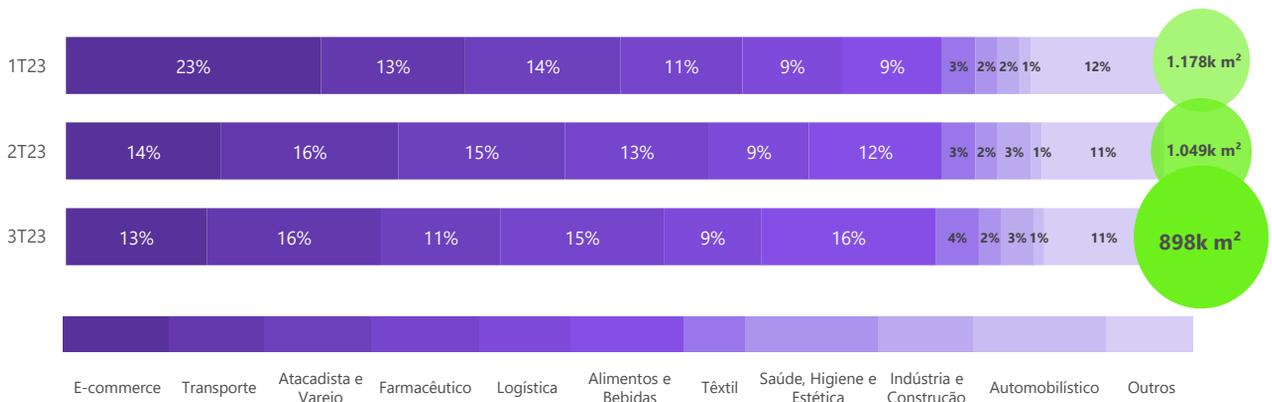
BASE DE CLIENTES

192
clientes

Solução *one-stop-shop* para clientes em diversos setores



CLIENTES POR SETOR - % DE ABL EM OPERAÇÃO



VACÂNCIA GALPÕES % LOG

	Set/22	Jun/23	Set/23
Estabilizada 12 meses	1,73%	0,72%	1,65%
Vacância dos galpões	4,28%	1,34%	1,65%
Vacância Brasil¹	11,1%	9,5%	10,0%

¹Fonte: Colliers: Market Overview Logística 3T23

Vacância de 1,65%, a
menor do setor.

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA ACUMULADA Últimos 12 meses

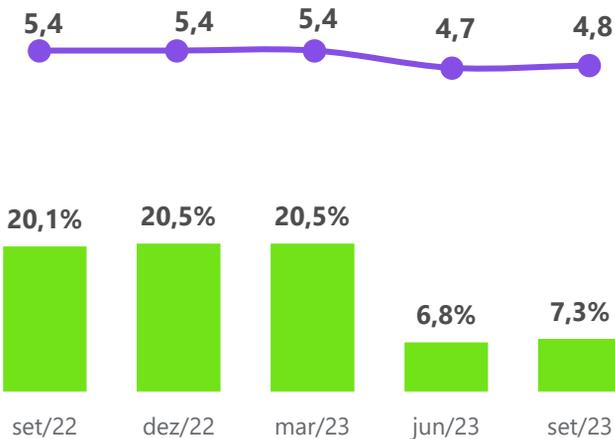


A excelência e
qualidade da
nossa carteira de
clientes.

CONCENTRAÇÃO DE CLIENTES

■ Participação do maior cliente/receita bruta %

● ABL médio ocupado/contrato (em mil m² de ABL)



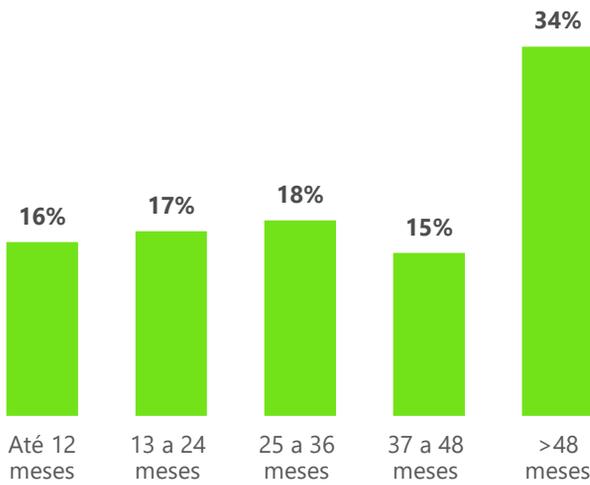
Risco de carteira
diversificado.

CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS VIGENTES

VENCIMENTO POR ABL m²

146k 149k 162k 131k 304k

VENCIMENTO POR RECEITA



A dinâmica positiva de preços no mercado combinada com a qualidade dos nossos ativos e de nossa equipe comercial tem nos permitido renovar os contratos com **reajustes acima da inflação**.

5,3 anos

Prazo médio de duração dos contratos



7 Gestão e Administração dos condomínios

Solução completa e inovadora

A LOG Adm se dedica gestão de todos os serviços e fornecedores contratados pelos condomínios. O objetivo é cuidar de todos os detalhes para o funcionamento dos galpões, de forma que os locatários possam focar o próprio negócio.

A LOG Adm é responsável pela gestão de 1,5MM m² de nossos galpões, proporcionando segurança e o suporte necessário para os clientes em suas operações.

O fato de estarmos próximos do dia-a-dia de nossos clientes nos permite um acompanhamento de suas atividades, propiciando maiores oportunidades comerciais e de novos negócios.

O crescente foco em inovação na prestação de serviços e soluções integradas vem fazendo parte das atividades da LOG Adm, impulsionando gradativamente este segmento de negócios da Companhia.

NPS

Zona de Qualidade

3T
23

+1,5 MM m² administrados

100%

dos empreendimentos
abastecidos com fontes de
energia limpas e renováveis

↘23,4%

redução do custo através de
contratos no mercado livre de energia

KeyAccess

central de comando
operacional para maior
segurança



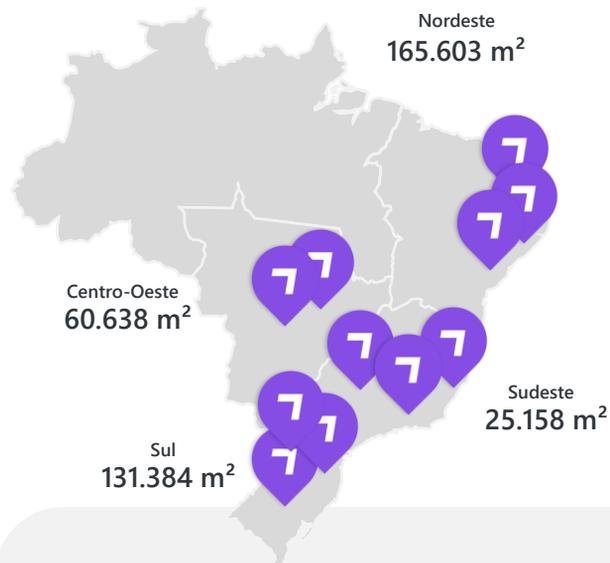
12 mil

fluxo médio de todos os tipos
de veículos diariamente nos
empreendimentos LOG



7 Vendas de ativos R\$ 1,6 bilhão de vendas nos últimos 12 meses

A estratégia de reciclagem de ativos, é e continuará sendo a principal fonte de recursos para o crescimento da companhia bem como a maior forma de geração de valor para seus acionistas. **A liquidez e atratividade de nossos ativos** está refletida na constante demanda do mercado institucional e interesse dos investidores. Temos a capacidade de desenvolver projetos com YoC próximos de 13%, criando valor com margens entre 30-40% em um ciclo curto entre o desenvolvimento e a venda, permitindo além do rendimento dos ativos estabilizados, uma **valorização do capital superiores a 30% de TIR a.a.**



R\$ 1,6 BI

Nos últimos 12 meses

11 ativos

Em diferentes regiões do país

Principais veículos

BTLC e LGCP

Liquidez do mercado de FII

Retorno expressivo no capital investido.

PREMISSAS:

Projeto padrão 50 mil m² de ABL

YOc: 12,8% | Cap. Vendas: 8,0%

Tributação: L. Presumido (14,53% Rec. Locação e 6,73% Venda)



TIR
32,5%
a.a.

7 Estrutura de Capital

Significativa redução da dívida líquida

A LOG se mostra muito bem preparada operacionalmente para seguir nosso ciclo de crescimento, apresentamos muita solidez em nosso balanço.

A geração de caixa mediante o sucesso da estratégia de venda dos ativos vai proporcionar a Companhia manter um teto de dívida líquida nos patamares adequados, reforçando a estabilidade do nosso balanço.

O *Ebitda* para atividade de locação foi de R\$ 36,7 milhões no trimestre. **A dívida líquida ajustada apresentou uma significativa redução de R\$337 milhões, atualmente é de R\$ 362 milhões** (considerando os recebíveis das vendas de ativos), com custo efetivo de CDI+1,9%, o que reflete o ótimo risco de crédito da companhia perante as principais agências de rating e instituições financeiras do país. **A dívida líquida ajustada sobre o patrimônio líquido reduziu de 19,2% para 9,8%**, já o LTV líquido reduziu para 25,3% e o **LTV líquido ajustado com os recebíveis das vendas reduziu para 8,9%**.



7 Desempenho Financeiro

A força do modelo de negócios da LOG

RECEITA LÍQUIDA

A receita bruta de locações apresentou redução de 19,7% no 3T23, em comparação com o mesmo período do ano anterior, em função da venda de ativos. O **crescimento da receita bruta** se considerarmos os ativos que foram vendidos no período **teria sido de 20,8%**.

RECEITA LÍQUIDA em R\$ mil	3T23	3T22	Var. %
Locações	48.325	60.170	-19,7%
(-) Impostos	(2.539)	(3.245)	-21,8%
Outras receitas (Log ADM + Gestão dos ativos do FII)	2.669	2.590	3,1%
(-) Impostos	(343)	(334)	2,7%
Total	48.112	59.181	-19,0%

RECEITA BRUTA em R\$ mil	3T23	3T22	Var. %
Receita de locações	45.443	57.401	-20,8%
Linearização de receita	2.882	2.769	4,1%
Total	48.325	60.170	-19,7%

DEPRECIÇÃO E CUSTO

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

OPERAÇÃO DA GESTÃO DE ATIVOS

<i>em R\$ mil</i>	3T23	3T22	Var. %
Receita líquida da admin. condomínios	2.109	1.624	29,9%
Custo de prestação de serviços	(939)	(849)	10,6%
Total	1.170	775	51,0%
Margem Log ADM	55,5%	47,7%	7,8 p.p.

O lucro líquido da administração de condomínios apresentou uma margem de 55,5%. Em comparação ao mesmo trimestre do ano anterior, o aumento se deve a uma eficiência operacional não recorrente, referente a gestão condominial de dois contratos de ativos que fizeram parte das vendas informadas.

DESPESAS / RECEITAS OPERACIONAIS

<i>em R\$ mil</i>	3T23	3T22	Var. %
Despesas comerciais	(1.274)	(2.181)	-41,6%
Despesas de vacância	(376)	(707)	-46,8%
Despesas gerais e administrativas	(10.845)	(9.693)	11,9%
Resultado operacional do desenvolvimento de novos ativos	109.790	77.634	41,4%
Outras receitas/despesas líquidas	(72.422)	(1.361)	5.221,2%
Total	24.873	63.692	-60,9%

Em relação ao 2T23, as despesas se mantiveram em linha com o esperado para o ano de 2023.

Em outras receitas/despesas líquidas, R\$ 72,4 milhões se referem majoritariamente a impactos da venda de ativos, dos quais R\$ 26,2 milhões são referentes a PIS/COFINS e R\$ 12,0 milhões de AVP das parcelas futuras a receber.

RESULTADO FINANCEIRO

<i>em R\$ mil</i>	3T23	3T22	Var. %
Despesas financeiras	(65.432)	(35.551)	84,1%
Equity Swap	(10.547)	16.531	-163,8%
Outras despesas financeiras	(54.885)	(52.082)	5,4%
Receitas financeiras	32.988	20.221	63,1%
Total	(32.444)	(15.330)	111,6%

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

<i>em R\$ mil</i>	3T23	3T22	Var. %
Corrente	(10.260)	(9.803)	4,7%
Diferido	15.348	7.065	117,2%
Total	5.088	(2.738)	285,8%

IMPOSTOS DIFERIDOS

<i>em R\$ mil</i>	3T23	3T22	Var. %
Diferido da Operação	18.593	15.965	16,5%
Diferido Equity Swap	3.586	(5.621)	163,8%
Diferido do Resultado Operacional do Desenvolvimento de Novos Ativos	(6.831)	(3.279)	108,3%
Total	15.348	7.065	117,2%

EBITDA, FFO E LUCRO LÍQUIDO TRIMESTRAL AJUSTADO

Demonstração do Resultado	3T23			3T22		
		Atividade de Locação	Atividade de Desenvolvi- mento		Atividade de Locação	Atividade de Desenvolvi- mento
Receita operacional bruta	50.994	50.994	0	62.760	62.760	0
Deduções	(2.882)	(2.882)	0	(3.579)	(3.579)	0
Receita líquida de aluguel e de serviços prestados	48.112	48.112	0	59.181	59.181	0
Custo dos serviços prestados - administração de condomínios	(939)	(939)	0	(849)	(849)	0
Lucro Bruto	47.173	47.173	0	58.332	58.332	0
Despesas gerais e administrativas	(9.872)	(9.872)	0	(9.360)	(9.360)	0
Despesas comerciais	(1.650)	(1.650)	0	(2.888)	(2.888)	0
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(72.422)	1.294	(73.716)	(1.361)	(2.682)	1.321
Varição do valor justo de propriedades para investimento	109.790	0	109.790	77.634	0	77.634
Resultado de equivalência patrimonial	3.904	(238)	4.142	7.794	2.655	5.139
Total despesas operacionais	29.750	(10.466)	40.216	71.819	(12.275)	84.094
EBITDA	76.923	36.707	40.216	130.151	46.057	84.094
Margem operacional	160%	76%	0	220%	78%	0%
Despesas financeiras (Ex. equity swap)	(54.886)	(54.886)	0	(19.021)	(52.547)	33.526
Receitas financeiras	32.988	25.890	7.098	20.221	19.939	282
Resultado financeiro (Ex. equity swap)	(21.898)	(28.996)	7.098	1.200	(32.608)	33.808
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social (Ex. equity swap)	55.025	7.711	47.314	131.351	13.449	117.902
Imposto corrente	(10.260)	(4.203)	(6.057)	(9.803)	(4.387)	(5.416)
Imposto diferido (Ex. equity swap)	11.762	12.204	(442)	1,445	11.934	(10.489)
FFO	56.527	15.712	40.815	122.993	20.996	101.997
Margem líquida	117%	33%	0	208%	35%	0%
Depreciação de bens imobilizados	(973)	0	973	(333)	0	333
LUCRO LÍQUIDO EX EQUITY SWAP	55.554	15.712	41.788	122.660	20.996	102.330
Margem líquida	115%	33%	0%	207%	35%	0%

CONCILIAÇÃO EQUITY SWAP 3T23

	3T23	3T22
Lucro líquido ex equity swap	55.554	122.660
Despesas financeiras	(10.546)	(16.530)
Imposto diferido	3.586	5.620
Lucro líquido	48.594	111.750

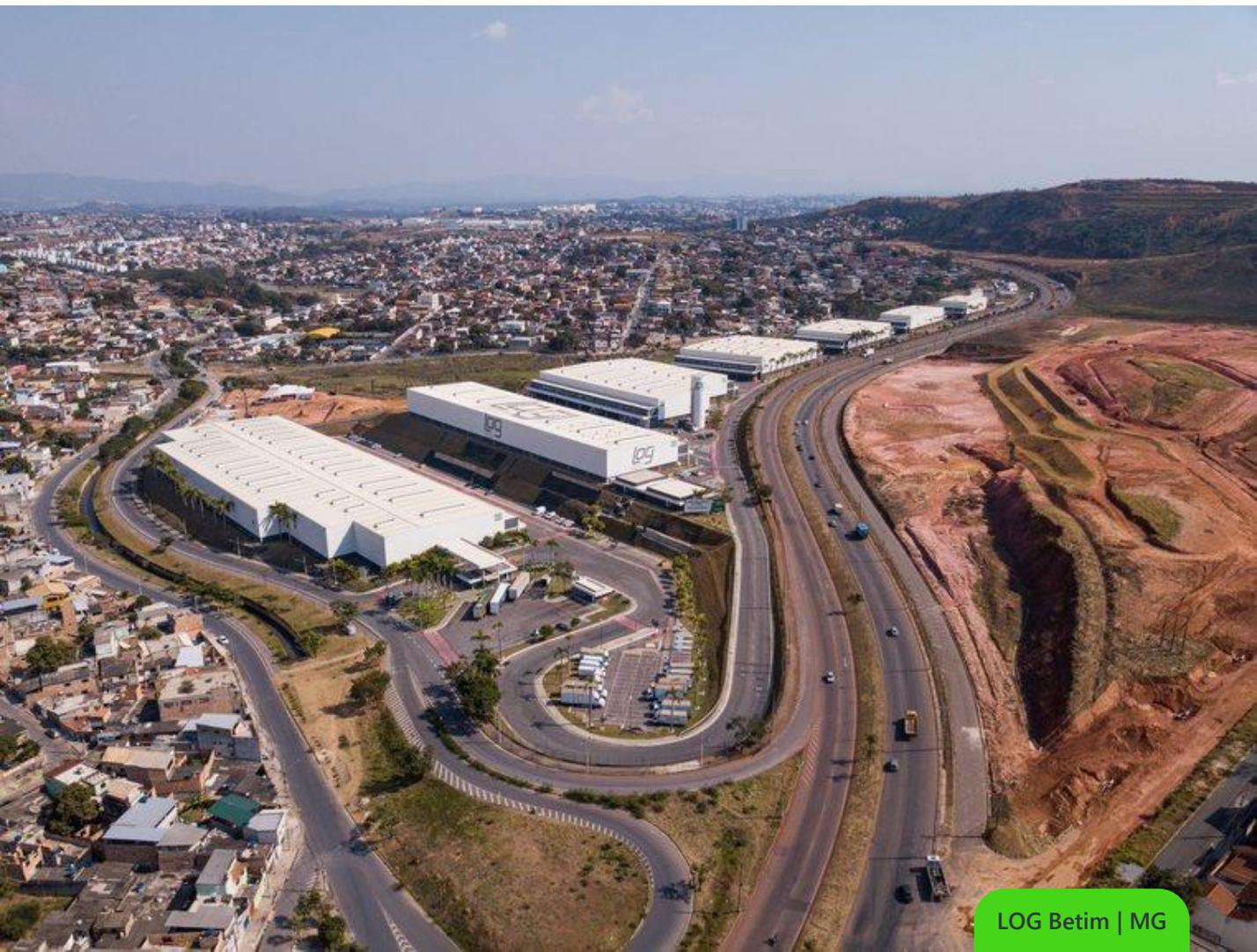
VARIAÇÕES DO *EBITDA* E LUCRO LÍQUIDO

A receita operacional líquida atingiu R\$ 48,1 milhões no 3T23 em atividades de locação.

O *Ebitda* trimestral alcançou R\$ 76,9 milhões. Por sua vez, o *Ebitda* para atividade de locação encerrou o trimestre em R\$ 36,7 milhões, o que representa uma margem de 76%.

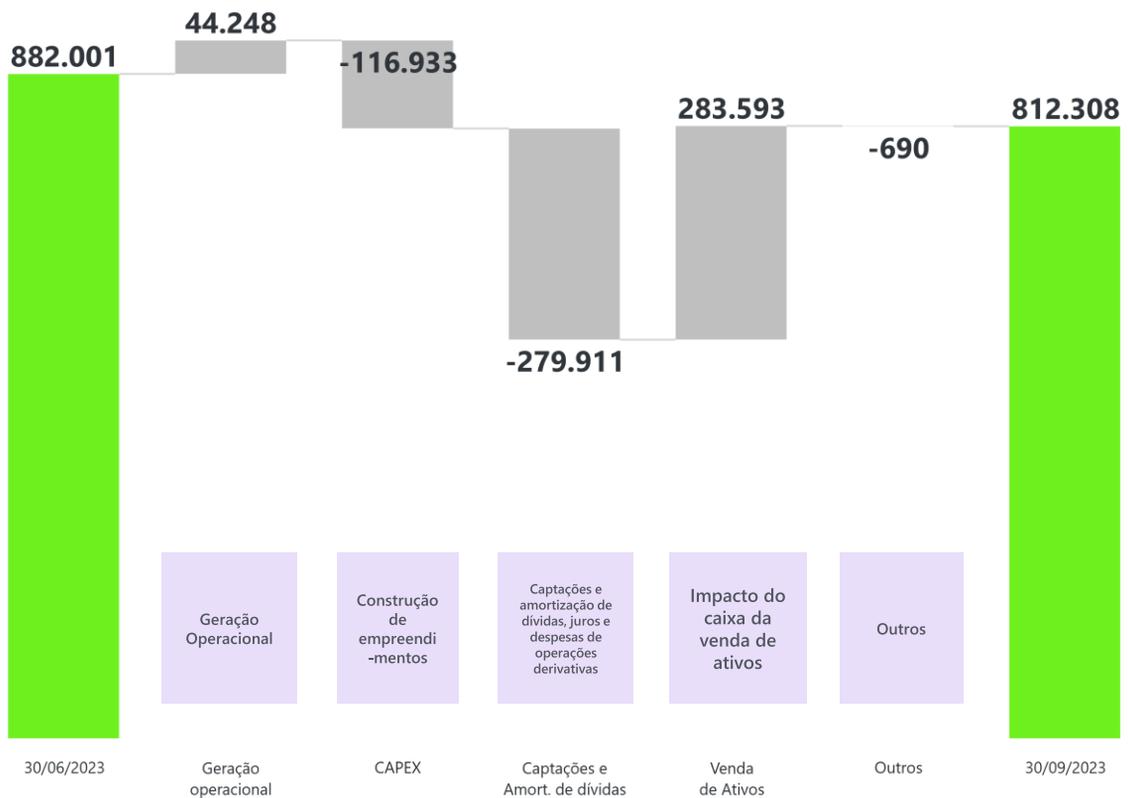
O Lucro Líquido ajustado com a operação de *equity swap* alcançou R\$ 48,5 milhões no trimestre.

<i>EBITDA</i> em R\$ mil	3T23	3T22	<i>Lucro Líquido</i> em R\$ mil	3T23	3T22
Atividade de Locação	36.707	46.057	Atividade de Locação	8.752	10.086
Atividade de Desenvolvimento	40.216	84.094	Atividade de Desenvolvimento	41.788	102.330
Total	76.923	130.151	Total	48.594	111.750



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

em R\$ mil	30/09/2023	30/06/2023	Var. %
Caixa e equivalentes de caixa	436.982	464.267	-5,9%
Títulos e valores mobiliários - CP	143.928	184.197	-21,9%
Títulos e valores mobiliários - LP	231.398	233.537	-0,9%
Total	812.308	882.001	-7,9%



CONTAS A RECEBER

<i>em R\$ mil</i>	30/09/2023	30/06/2023	Var. %
Locação de galpões	42.286	48.992	-13,7%
Venda de ativos	670.580	155.616	330,9%
Administração de condomínios	1.032	868	18,9%
Outros	15.926	14.727	8,1%
Total	729.824	535.985	36,2%

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO – PPI

<i>em R\$ mil</i>	30/09/2023	30/06/2023	Var. %
Terrenos	154.642	205.674	-24,8%
Projetos em desenvolvimento	1.655.370	1.393.916	18,8%
Projetos entregues	2.281.107	2.616.565	-12,8%
➤ Custo contábil	1.404.826	1.631.244	-13,9%
➤ Valor justo	876.281	985.321	-11,1%
Total	4.091.119	4.216.155	-3,0%



ENDIVIDAMENTO: EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

<i>em R\$ mil</i>	Prazo	Taxa Contratual	30/09/2023	30/06/2023
Financ. à Construção	Dez/13 a Out/24	CDI + 1,65%	7.406	8.952
Financ. à Construção*	Mar/19 a Set/28	TR + 10%	-	17.192
Debêntures 12ª Emissão	Jan/18 a Dez/27	CDI + 2,25%	-	45.110
Debêntures 15ª Emissão	Jan/19 a Dez/28	CDI + 1,35%	36.827	38.607
Debêntures 16ª Emissão	Mar/20 a Mar/25	108% CDI	27.343	37.725
Debêntures 17ª Emissão	Set/22 a Set/24	116,5% CDI	76.836	159.532
Debêntures 18ª Emissão	Mar/24 a Mar/26	CDI + 2,00%	250.971	260.474
Debêntures 19ª Emissão**	Set/25 a Set/28	IPCA + 5,52%	494.843	513.325
Debêntures 20ª emissão - 1ª série	Mar/26 a Mar/27	CDI + 1,10%	131.176	135.851
Debêntures 20ª emissão - 2ª série***	Mar/27 a Mar/29	IPCA + 6,30%	179.742	184.062
Debêntures 21ª emissão	Jul/26 a Jul/27	CDI + 1,65%	412.940	427.476
Debêntures 22ª emissão	Jun/26 a Jun/28	CDI + 1,70%	250.675	250.431
(-) Custo de captação			(23.078)	(25.866)
Total			1.845.681	2.052.871

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

** Dívida com hedge contratado para CDI + 1,23% desde o início da transação;

*** Dívida com hedge contratado para CDI + 1,47% desde o início da transação.

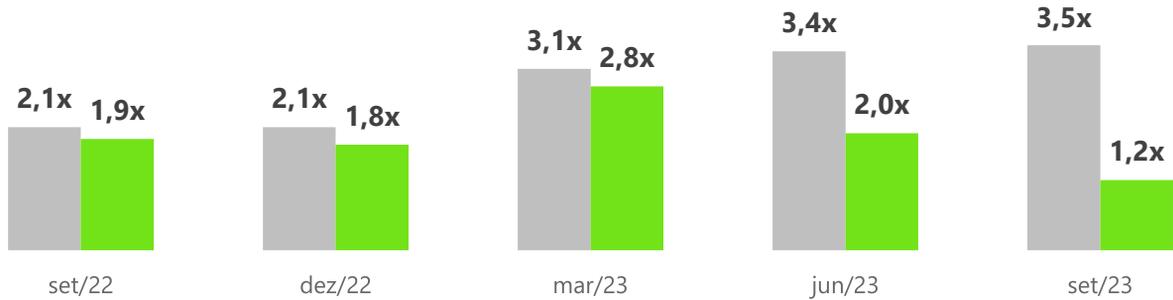


DÍVIDA LÍQUIDA / EBITDA

● Dívida Líquida / EBITDA

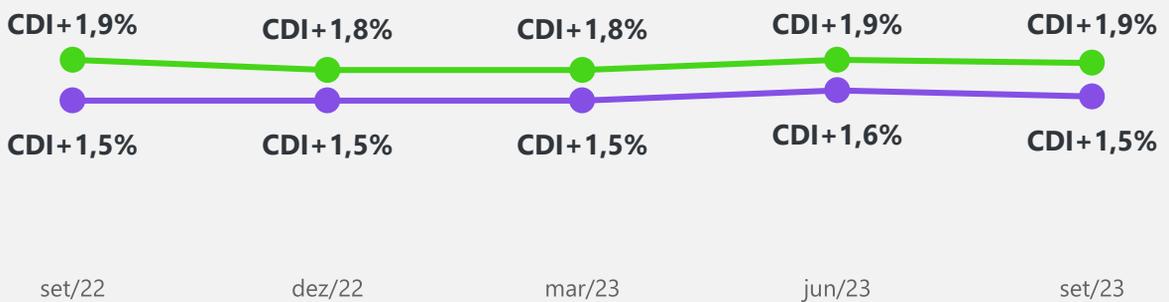
● Dívida Líquida Ajustada* / EBITDA

*Ajustada com recebíveis das vendas de ativos



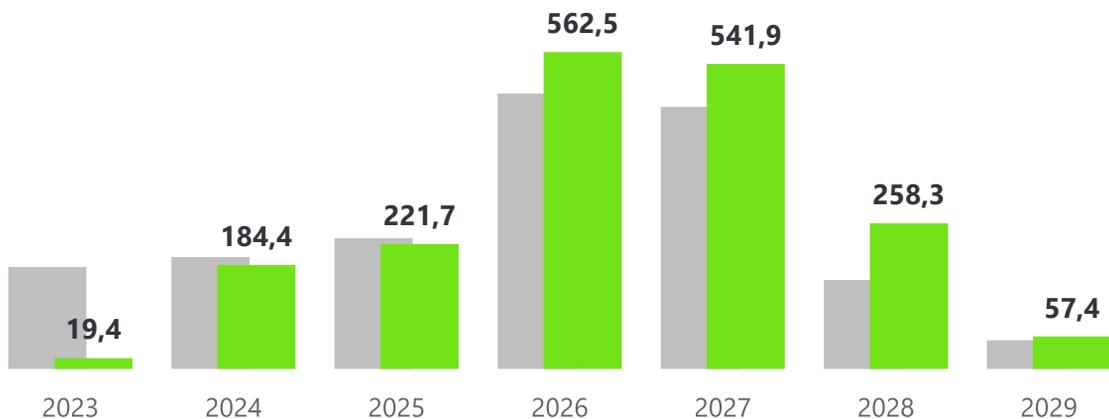
CUSTO DA DÍVIDA

● Custo da face ● Custo efetivo



CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA

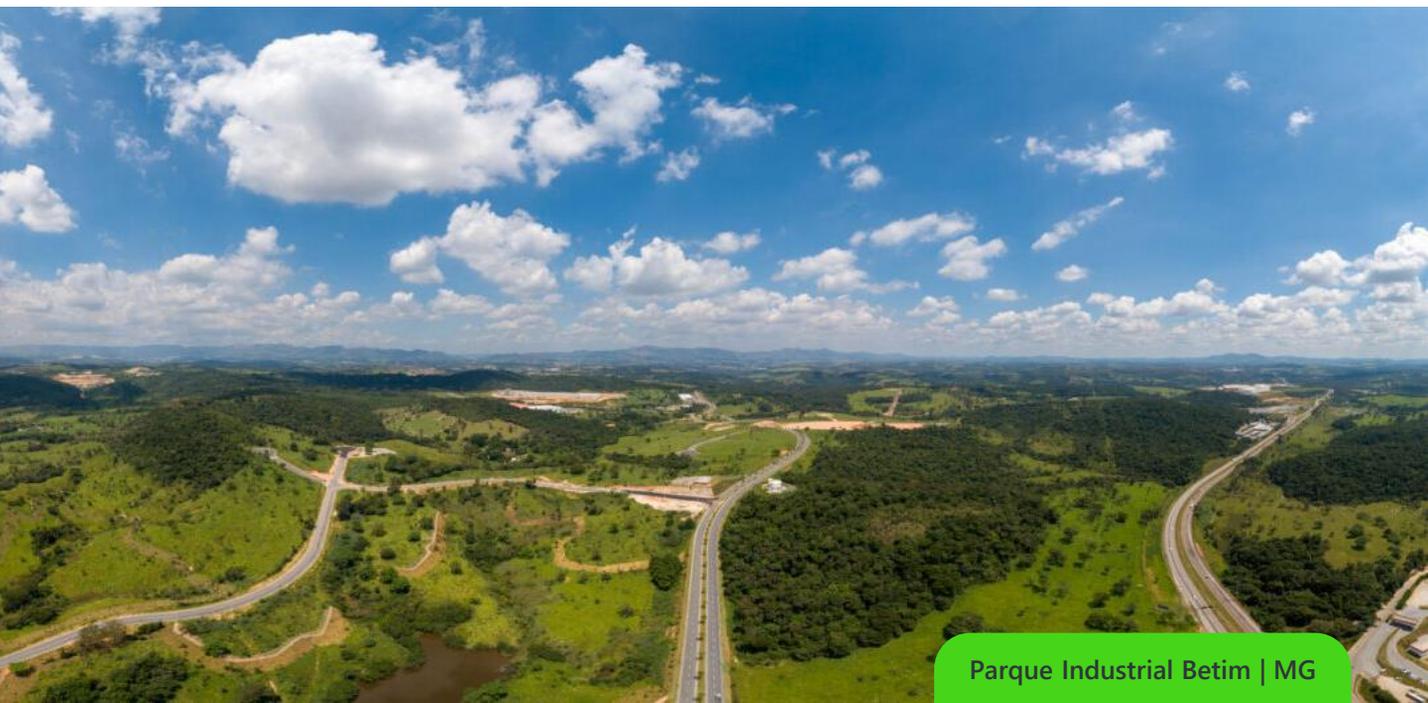
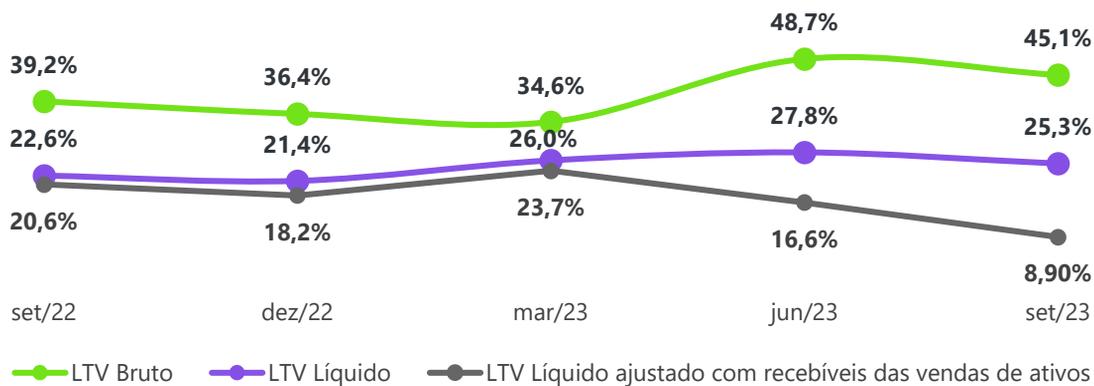
EM R\$ MILHÕES ● 31/12/2022 ● 30/09/2023



INDICADORES DE DÍVIDA

Em R\$ mil	30/09/2023	30/06/2023	Var. %
(+) Empréstimos e financiamentos	1.845.681	2.052.871	-10,1%
(-) Caixa, equivalentes de caixa e TVM	812.308	882.001	-7,9%
(=) Dívida líquida	1.033.373	1.170.870	-11,7%
(=) Patrimônio líquido	3.693.297	3.645.893	1,3%
(=) Dívida líquida / PL	28,00%	32,10%	-4,1 p.p.
(-) Recebíveis das vendas de ativos	670.580	470.500	42,5%
(=) Dívida líquida ajustada	362.793	700.370	-48,2%
(=) Dívida líquida ajustada / PL	9,8%	19,2%	-9,4%

LOAN TO VALUE



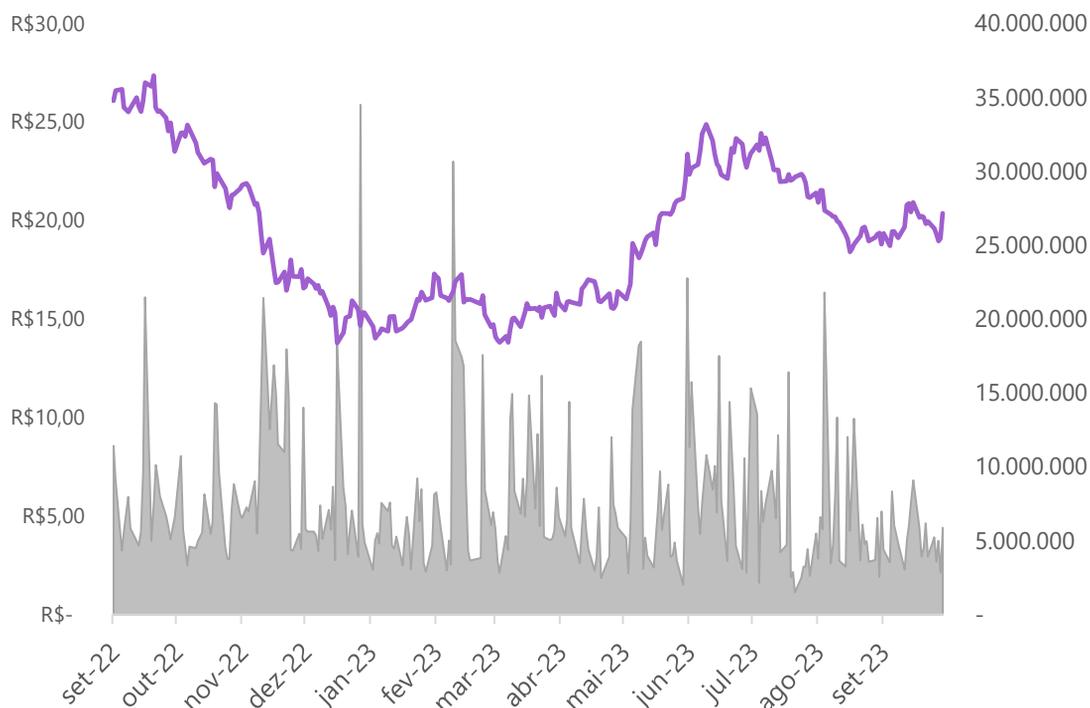
7 Mercado de capitais com um cenário de volatilidade e mediante cobertura ativa de 11 analistas

R\$2,08 BI R\$5,45 MM

Market Cap

ADTV 30 Data-Base: 30/09/2023

■ Volume Negociado ● Preço da Ação



Composição Acionária	# ações	% do total
Grupo controlador e administradores	41.295.882	40,42%
Tesouraria	2.431.322	2,38%
Free Float	58.431.950	57,20%
Total	102.159.154	100%

LOGG3 Fonte: Broadcast | Data base: 30/09/2023

Preço final	R\$20,36
Maior preço 3T23	R\$24,43
Menor preço 3T23	R\$18,41
Varição 3T23	-13,87%
Varição 2023	23,35%

IBRA

IGCT

IGCX

IGNM

IMOB

ITAG

SMLL

PROGRAMA DE RECOMPRA DE AÇÕES

A LOG anunciou em 08 de fevereiro de 2023 um Programa de Recompra de Ações. As ações recompradas poderão ser utilizadas no âmbito dos Planos de Outorga de Opções de Compra de Ações, manutenção em tesouraria, cancelamento ou recolocação no mercado. [Clique aqui](#) para acessar o Fato Relevante.

PRAZO PARA A REALIZAÇÃO DA OPERAÇÃO	18 meses
--	-----------------

MÁXIMO DE AÇÕES QUE PODEM SER RECOMPRADAS DENTRO DO PERÍODO	5.856.594
--	------------------

QUANTIDADE DE AÇÕES RECOMPRADAS ATÉ 30/09/23 VIA TESOURARIA OU OPERAÇÕES DERIVATIVAS	5.401.322
---	------------------

DESCONTO ATRATIVO

A estratégia de reciclagem de ativos da LOG vem sendo executada a spreads atrativos e acima do NAV. Neste sentido, enquanto o desconto no preço da ação LOGG3 estiver nos patamares atuais, a Companhia continuará mantendo o programa de recompra de ações, dentro dos limites estabelecidos pela legislação vigente.

Set/23	<i>R\$ mil</i>
PPI	4.091.119
Investidas	70.932
Ativos mantidos para venda	0
PPI + Investidas	4.162.051
Loteamento Betim (PL)	74.145
Valor de mercado ativos	4.236.496
Dívida líquida	(1.033.373)
Permutas + terrenos a pagar	(155.274)
Contas a receber (venda de ativos)	670.581
Caixa das Controladas %Log	868
NAV	3.718.998
Qtde. Ações ex-tesouraria	99.727.832
NAV / Ação	R\$ 36,40
Valor Ação	R\$ 20,56
Desconto para NAV*	44%

*Atualizado até dia 30/10/2023

7 ESG

Log conquista Selo Ouro do GHG Protocol pelo segundo ano consecutivo

No nosso segundo inventário de emissões de Gases de Efeito Estufa (GEE), conquistamos mais uma vez o **Selo Ouro do Programa Brasileiro GHG Protocol**, certificação da Fundação Getúlio Vargas concedida a instituições que alcançam o mais alto nível de qualificação e transparência nos seus inventários de emissões por meio do Registro Público de Emissões (RPE).

Essa conquista reforça o compromisso da Log em ser uma empresa cada vez mais sustentável, que busca desenvolver iniciativas de descarbonização e definição de metas de emissões de GEE. Estamos determinados a continuar seguindo o caminho rumo a um futuro mais limpo e consciente.

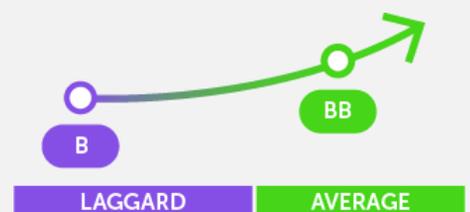


EMISSÃO DE GEE EM TONELADAS DE CO ² EQUIVALENTE		tCO ₂ e
Escopo 1	Emissões diretas decorrentes das atividades por nós controladas	8.488
Escopo 2	Emissões decorrentes da aquisição de energia elétrica	26
Escopo 3	Outras emissões indiretas	11.935
Total		20.449

Evoluímos nosso rating ESG do MSCI

MSCI ESG Rating, organização global especializada na avaliação de desempenho e gestão em questões de ESG (Meio Ambiente, Social e Governança), elevou a classificação da Log para "Average", o que indica que a empresa demonstra um histórico consistente na gestão de riscos e oportunidades ESG em comparação com seus pares do setor.

O MSCI ESG Ratings é utilizado como referência por investidores institucionais de todo o mundo. Com essa classificação, a Log fortalece ainda mais o seu compromisso com práticas ESG.



7 Demonstrações Financeiras

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO DO EXERCÍCIO EM R\$ MIL

	3T23	3T22	Var. %
Receita líquida	48.112	59.181	-18,7%
Custo de prestação de serviços	(939)	(849)	-10,6%
Lucro bruto	47.173	58.332	-19,1%
Receitas (despesas) operacionais	28.777	71.486	-59,7%
Despesas comerciais	(1.650)	(2.888)	42,9%
Despesas gerais e administrativas	(10.845)	(9.693)	-11,9%
Outras despesas operacionais, líquidas	(72.422)	(1.361)	-5.221,2%
Varição do valor justo de propriedades para investimento	109.790	77.634	41,4%
Resultado de participação em controladas e controladas em conjunto	3.904	7.794	-49,9%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	75.950	129.818	-41,5%
Resultado financeiro	(32.444)	(15.330)	-111,6%
Encargos financeiros	(65.432)	(35.551)	-84,1%
Receitas financeiras	32.988	20.221	63,1%
Lucro/prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	43.506	114.488	-62,0%
Imposto de renda e contribuição social	5.088	(2.738)	285,8%
Correntes	(10.260)	(9.803)	-4,7%
Diferidos	15.348	7.065	117,2%
Lucro/prejuízo dos períodos	48.594	111.750	-56,5%
Acionistas controladores	48.533	110.578	-56,1%
Acionistas não controladores	61	1.172	-94,8%

BALANÇO PATRIMONIAL EM R\$ MIL

ATIVO	30/09/2023	31/12/2022	Var. %
Circulante	1.007.165	648.297	26,77%
Caixa e equivalentes de caixa	436.982	297.733	55,9%
Títulos e valores mobiliários	143.928	206.592	-10,8%
Instrumentos financeiros derivativos	10.838	-	-
Contas a receber	372.513	112.887	5,1%
Impostos a recuperar	37.841	25.810	53,8%
Despesas antecipadas	2.916	3.046	-4,3%
Outros ativos	2.147	2.229	-2,7%
Não circulante	5.065.355	5.502.309	-4,73%
Títulos e valores mobiliários	231.398	226.773	3,0%
Instrumentos financeiros derivativos	51.018	1.270	4834,8%
Contas a receber	357.311	107.316	288,9%
Créditos com empresas ligadas	-	-	-
Despesas antecipadas	8.950	13.258	-55,4%
Impostos a recuperar	40.229	43.464	-3,1%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	86.609	47.871	45,4%
Outros	18.095	14.458	18,5%
Investimento em controladas em conjunto	155.570	148.084	3,4%
Propriedades para investimento	4.091.119	4.878.721	-13,6%
Imobilizado	16.893	15.416	10,4%
Intangível	8.163	5.678	26,2%
TOTAL DO ATIVO	6.072.520	6.150.606	1,27%

PASSIVO	30/09/2023	31/12/2022	Var. %
Passivo circulante	399.851	479.729	-12,86%
Fornecedores	28.495	43.365	-22,6%
Empréstimos e debêntures	203.116	181.379	44,5%
Instrumentos derivativos	-	39.135	-100,0%
Salários, encargos sociais e benefícios	15.512	13.714	-3,8%
Impostos e contribuições a recolher	31.013	19.222	50,6%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	7.333	8.813	-66,0%
Permutas	80.509	61.994	-20,3%
Adiantamento de clientes	422	5.787	192,3%
Dividendos a pagar	-	91.692	-100,0%
Outros	33.451	14.628	-25,5%
Passivo não circulante	1.979.372	2.007.039	7,86%
Arrendamento	108.177	101.101	5,1%
Empréstimos e debêntures	1.642.565	1.592.705	12,4%
Instrumentos financeiro	-	6.906	-95,1%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	5.667	13.000	-23,1%
Adiantamentos - Permutas	61.765	134.712	-26,4%
Impostos diferidos	139.918	109.116	27,5%
Adiantamento de clientes	-	42.841	-100,0%
Outros	21.280	6.658	188,9%
Patrimônio líquido	3.693.297	3.663.838	-0,49%
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	3.691.424	3.584.653	1,7%
Participações dos acionistas não controladores	1.873	79.185	-97,8%
TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	6.072.520	6.150.606	1,27%

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO EM R\$ MIL

	3T23	3T22	Var. %
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro Líquido do período	48.594	111.750	-56,5%
Ajustes para reconciliar o lucro liq. com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(733)	(61.800)	98,8%
Redução (aumento) nos ativos operacionais	10.303	(29.886)	134,5%
Aumento (redução) nos passivos operacionais	(30.961)	41.203	-175,1%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(8.454)	(3.288)	-157,1%
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	18.749	57.979	-67,7%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aumento / aquisição de investimentos	(18)	(3.080)	99,4%
Redução em títulos e valores mobiliários	257.637	383.293	-32,8%
Aumento em títulos e valores mobiliários	(206.958)	(400.279)	48,3%
Dividendos recebidos de investidas	1.500	2.400	-37,5%
Recebimento por venda de controladas/ terrenos	300.821	178.331	68,7%
Aquisição de propriedades para investimento	(115.171)	(224.730)	48,8%
Outros	(1.744)	(4.252)	59,0%
Caixa líquido aplicado (gerado) nas atividades de investimento	236.067	(68.317)	445,5%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquido	-	397.589	-100,0%
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(151.150)	(81.455)	-85,6%
Pagamento de juros	(102.974)	(81.473)	-26,4%
Pagamento de arrendamento	(170)	(132)	-28,8%
Pagamento de dividendos	-	-	-
(Pagamento) recebimento de derivativo	(25.787)	(23.076)	-11,7%
Alienação (aquisição) de ações em tesouraria	(2.052)	(11.862)	82,7%
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	-	297	-100,0%
(Distribuições) aportes de acionistas não controladores	32	(524)	106,1%
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	(282.101)	199.364	-241,5%
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(27.285)	189.026	-114,4%
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			-
No início do período	464.267	83.173	458,2%
No fim do período	436.982	272.199	60,5%

Galpões Modulares

100% Classe A

PRESEÇA EM TODAS AS REGIÕES DO BRASIL

30empreendimentos
entregues**12**empreendimentos
em construção**+1 mi**de m² de ABL
entregue**+1,5 mi**de m² de ABL
até 2024**LOG SALVADOR / BA**

Com 113.562,31 m² de ABL, o LOG Salvador vem sendo construído estrategicamente há 20 minutos do centro de Salvador e com fácil acesso às principais rodovias da região Nordeste do Brasil, BA-526 e BR-324.

[VER NO MAPA →](#)**LOG BRASÍLIA / DF**

Localizado no Aeroporto Internacional de Brasília, o LOG Brasília contará com 64 mil m² de ABL e módulos a partir de 1.200 m² para locação. O empreendimento irá dispor de Galpões Classe A com uma infraestrutura completa

[VER NO MAPA →](#)**LOG FORTALEZA / CE**

Localizado estrategicamente às margens da rodovia Quarto Anel Viário e com fácil acesso ao Aeroporto de Fortaleza, o LOG Fortaleza III contará com área bruta locável (ABL) de 129.000 m².

[VER NO MAPA →](#)

[Clique aqui e veja
o portfólio completo](#)





LOGG
B3 LISTED NM

Fale com o RI

André Vitória

Diretor Executivo
de Finanças e Relações
com Investidores

Thomas Lobo

Analista de Relações
com Investidores

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

Henrique Schuffner

Diretor Financeiro e de
Relações com Investidores

Marcela Cançado

Analista de Relações
com Investidores

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

ri.logcp.com.br

