



Divulgação de Resultados

VIDEOCONFERÊNCIA

27 de abril, quinta-feira
10h (Brasília) / 9h (Nova Iorque)
Tradução simultânea

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

ri.logcp.com.br

Log Fortaleza III | CE

1T23

LOG Belém | PA

7 Belo Horizonte, 26 de abril 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 primeiro trimestre de 2023. As demonstrações 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.



ABSORÇÃO BRUTA

221K m²
1T23

2ª MAIOR DA HISTÓRIA



VACÂNCIA ESTABILIZADA

1,43%
MAR/23

MÍNIMA HISTÓRICA



NOVO BTS

LOG Natal

novo contrato para player
do segmento de alimentos
e bebidas



RECEITA DE LOCAÇÃO

62%
crescimento
1T23 vs 1T22



LEED SILVER

LOG Viana II LOG Itapeva

primeiras certificações
LEED da companhia

[Acesse a
Central de
Resultados](#)



7 Mensagem da Administração

O modelo de negócio da LOG é resiliente mesmo diante de um cenário macro com vários desafios como o que encontramos hoje. Para enfrentarmos este momento, a Administração procurou reforçar uma das maiores vantagens competitivas da LOG no mercado: a liquidez de seus ativos. Ao longo de 3 últimos anos a LOG vendeu aproximadamente R\$1 bilhão em ativos, a meta da Companhia é replicar esse montante nos próximos meses deste ano.

Revisamos o *capex* para este ano, diminuindo a velocidade de execução do plano de crescimento "Todos por 1.5", e tendo em vista que nossa dívida líquida ajustada é de R\$ 1,18 bilhão, os recursos provenientes das vendas de ativos serão majoritariamente utilizados para reduzir significativamente nossa alavancagem.

Esses avanços permitem que a LOG esteja pronta para aproveitar as melhores oportunidades diante de um cenário macroeconômico mais estável a partir dos próximos trimestres. Continuaremos empenhados em maximizar os resultados de maneiras consistentes ao longo do ano.



7 Principais Indicadores

	1T23	4T22	1T22	Δ QoQ	Δ YoY
ABL entregue %Log (m ²)	1.178.103	1.176.995	1.060.146	0,1%	11,1%
Ticket médio (R\$/mensal)	20,11	19,34	16,73	3,9%	20,2%
Vacância estabilizada (%)	1,43%	2,58%	1,63%	-1,15 p.p.	-0,20 p.p.
Receita líquida (R\$ MM)	67.012	62.949	40.792	6,5%	64,3%
EBITDA Atividade de Locação (R\$ MM)	52.905	45.974	30.035	15,1%	76,1%
FFO (R\$ MM)	31.164	27.800	29.744	12,1%	4,8%



LOG PROPERTIES

Locação ↗

Gestão de Ativos ↗



7 Locação para a melhor base de clientes de logística do país, cada vez mais diversificada geograficamente e atendendo aos principais setores da economia

A Log vem conquistando ao longo de sua trajetória uma vasta e diversa carteira de clientes, tornando a companhia uma das maiores locadoras de galpões logísticos classe A do país.

Dentre os fatores que contribuem para o nosso sucesso está a diversificação geográfica de nossos ativos, presentes nos principais centros de consumo do Brasil, atendendo as necessidades de expansão das operações de nossos clientes.

Um atendimento exclusivo à essa base de clientes reforça a assertividade do nosso modelo de negócios. No primeiro trimestre do ano acumulamos 221 mil m² de absorção bruta, **a segunda maior da história**, sendo mais de 129 mil m² de pré-locações de ativos em desenvolvimento. A absorção bruta majoritariamente está concentrada nas regiões Sudeste, Sul e Nordeste, para os segmentos farmacêutico e médico e hospitalar, alimentos e bebidas, atacadista e *e-commerce*.

A equipe comercial interna foi responsável por grande parte do índice de renovação trimestral de 79%, o que demonstra a ótima qualidade do relacionamento que temos com nossos clientes.

Temos uma grande capacidade de atender os mais diversos setores da economia dada a qualidade e flexibilidade de nossos galpões. São mais de 270 contratos ativos, junto a mais de 210 clientes de setores como *e-commerce*, transporte, varejo, farmacêutico e médico hospitalar, logística e alimentos e bebidas.

221 mil m²

de absorção bruta, sendo 129,3 mil m² de pré-locações de ativos em desenvolvimento.

PRINCIPAIS SETORES

- ↗ 52,6% Farmacêutico
- ↗ 15,1% alimentos e bebidas
- ↗ 9,8% atacadista
- ↗ 6,0% *e-commerce*

1,43%

vacância estabilizada

+19 mil m²

locados para novos grandes clientes

+270

contratos ativos

79%

índice de renovação contratual no 1T23

1T
23

RECEITA DE LOCAÇÃO

↑62%

Crescimento 1T23 vs 1T22

No final do primeiro trimestre de 2023, obtivemos um crescimento de 1,61% acima da inflação (variação do aluguel faturado considerando os clientes tiveram a mesma área locada nos dois períodos comparados, mar/22 x mar/23).

SCR (Same Client Rent)



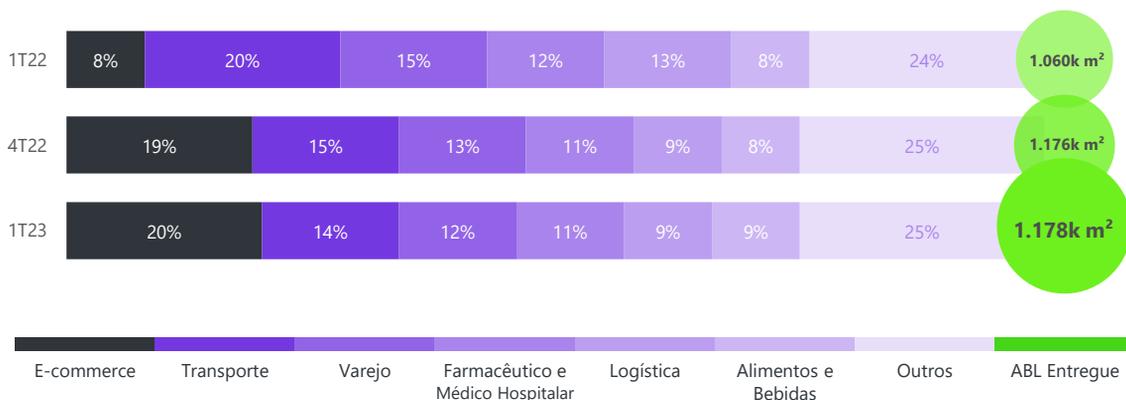
BASE DE CLIENTES

+210 clientes

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



CLIENTES POR SETOR



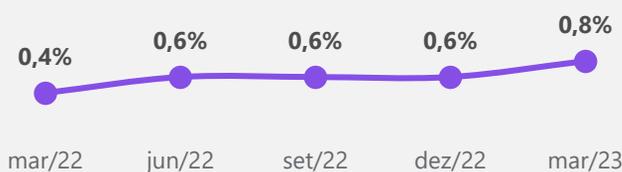
VACÂNCIA GALPÕES % LOG

	Mar/22	Dez/22	Mar/23
Estabilizada 12 meses	1,6%	2,6%	1,43%
Vacância dos galpões	3,9%	3,3%	2,08%
Vacância Brasil¹	11%	11%	-

¹Fonte: Colliers

Ao final de março de 2023, apresentamos **a menor vacância estabilizada da história da companhia, apenas 1,43%**, que reflete a qualidade de nossos ativos e de nossa equipe comercial.

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA ACUMULADA Últimos 12 meses

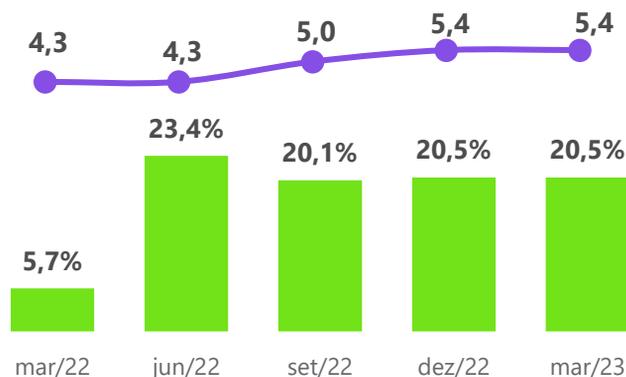


A inadimplência líquida da companhia segue em patamares mínimos, demonstrando a excelente qualidade do nosso portfólio de clientes.

CONCENTRAÇÃO DE CLIENTES

■ Participação do maior cliente/receita bruta %

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



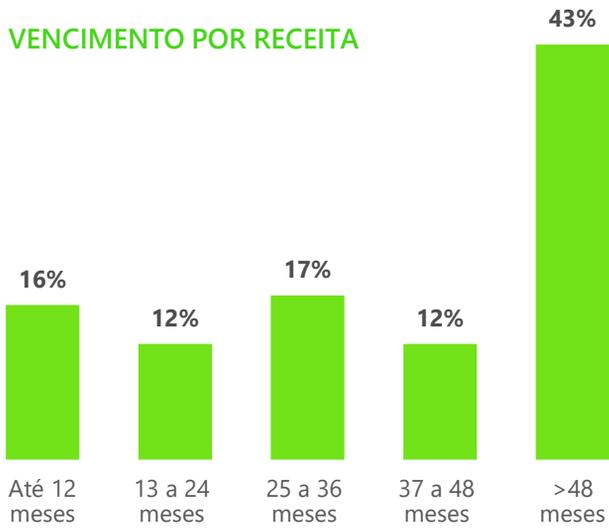
Mantivemos o baixo risco de carteira, resultando em um ABL médio por contrato de 5,4 mil m². As várias operações com nosso maior cliente, Amazon, representam 20,5% da receita bruta e 11,2% do ABL. A diluição da concentração de clientes ocorrerá naturalmente à medida que entregarmos novos projetos.

CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS VIGENTES

VENCIMENTO POR ABL m²

190k 149k 205k 148k 522k

VENCIMENTO POR RECEITA



8,7 anos

Prazo médio de
duração dos contratos



7 Gestão de Ativos com foco na excelência da experiência do cliente

Para oferecer e obter ainda mais eficiência, a Log vem promovendo a administração de seus ativos com foco na excelência da experiência de seus clientes. Com estrutura própria, equipe dedicada e grande atenção para a segurança, inovação e sustentabilidade, a Log Adm é responsável pela gestão de 1,3MM m² de nossos galpões, proporcionando o suporte necessário para os clientes em suas operações.

A Log Adm aplica as melhores práticas do mercado em gestão, manutenção e consumo de água e energia, com o objetivo de aliar economia, qualidade operacional e de processos, além de respeito ao meio ambiente. Todos os nossos empreendimentos são abastecidos com fontes de energia limpas e renováveis.

A condição proprietária dos ativos nos permite um melhor acompanhamento das atividades dos clientes, propiciando maiores oportunidades comerciais além de inúmeros benefícios, como cuidados com a conservação dos empreendimentos e atenção exclusiva às melhores soluções de melhorias e manutenção, através de comunicação direta com os clientes.

NPS 

Zona de Qualidade

1T
23**+1,3MM m²**

administrados

100% dos empreendimentos
abastecidos com fontes de
energia limpas e renováveis**↘24%**redução do custo através de
contratos no mercado livre de energia KeyAccesscentral de comando
operacional para maior
segurança**6 mil**fluxo médio de veículos
diariamente nos
empreendimentos Log

LOG DESENVOLVEDORA

Drivers de Crescimento ↗

Desenvolvimento Imobiliário ↗

Construção ↗

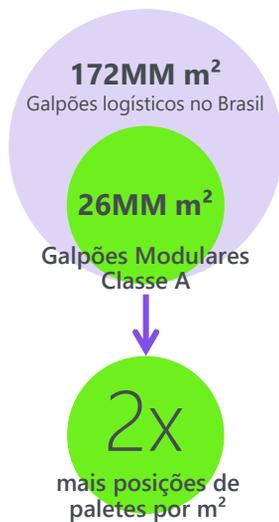
Vendas de Ativos ↗



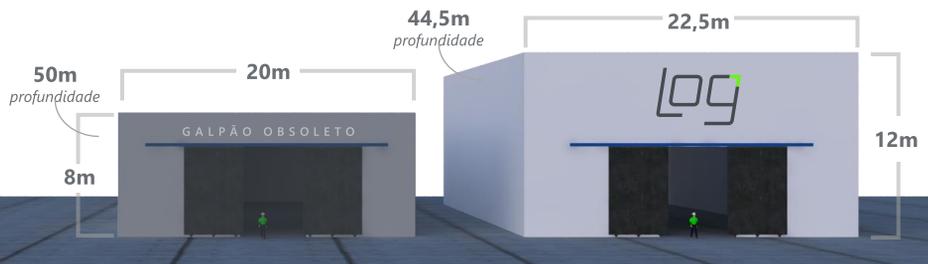
7 Drivers de Crescimento

FLIGHT TO QUALITY reflete a busca do cliente por empreendimentos de qualidade visando eficiência operacional

O segmento de **condomínios logísticos de alta qualidade, chamados de classe A, vem se destacando no Brasil**. Este bom desempenho reflete o aumento do número de empresas que decidem migrar sua logística para esses condomínios em busca de maior eficiência, seja operacional, seja financeira. Esse movimento, conhecido como **Flight to Quality**, tem sido fundamental também para a expansão da Log, representando aproximadamente 27% das novas locações. Entendemos que mesmo antes do início de nossas operações nas localidades que estamos nos instalando, cada vez mais as empresas terão interesse em avaliar aspectos da operação tais quais segurança, eficiência energética, de armazenamento e ocupação, manutenção, humanização do ambiente de trabalho, o que certamente continuará gerando diversas oportunidades de novos contratos.



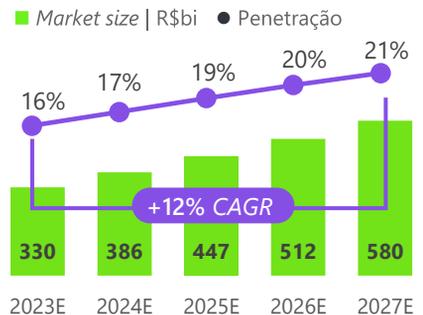
	Galpões obsoletos	LOG
Preço de aluguel por m ²	R\$ 13,00	R\$ 22,00
Nº de paletes por mil m ²	480	864
Custo por paleta	R\$ 27,08	R\$ 25,46
M ² requerido para 864 paletes	1.734	1.000
Aluguel capacidade de 864 paletes	R\$ 22.542	R\$ 22.000



E-COMMERCE manterá crescimento sustentável ao longo dos próximos anos

A exigência por níveis de serviço cada vez mais rápidos impulsiona o modelo de negócio logístico das companhias. **A Log continua capturando a demanda crescente em diferentes regiões do Brasil**, também fora da região sudeste, onde a oferta de infraestrutura logística de qualidade é baixa. Nesse sentido, quando instalamos um novo centro logístico de alto padrão, naturalmente conseguimos atrair clientes dos mais variados setores que buscam operações logísticas, mais modernas, ágeis e eficientes. **O e-commerce continuará crescendo no Brasil**, seguindo as tendências de oportunidade no mercado quando comparamos com países de dimensões semelhantes e mediante a mudança de hábito de consumo da população.

ESTIMATIVA DE CRESCIMENTO DO E-COMMERCE NO BRASIL



Fonte: Morgan Stanley Research | Global eCommerce: The Power of Marketplaces (23 de abril de 2023)

7 Desenvolvimento Imobiliário com conhecimento único para criação de projetos *State-of-the-Art*

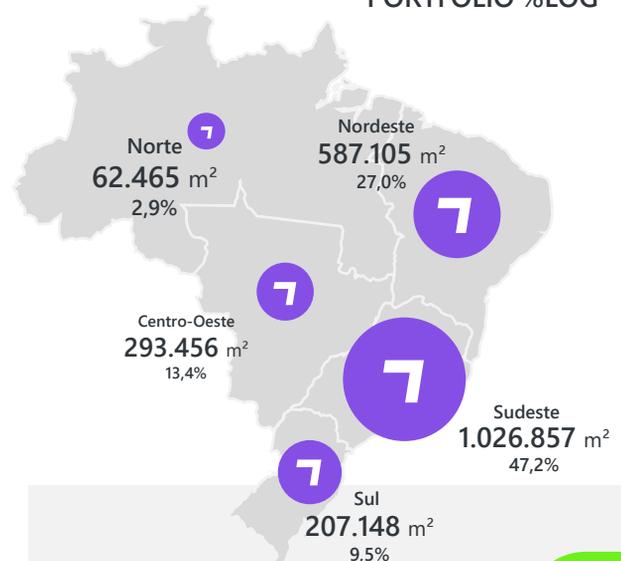
Ao longo dos anos, a LOG se especializou no mapeamento das regiões brasileiras visando atender aos diferentes mercados no país. Com um time multidisciplinar altamente capacitado em legislações, normas, métodos e sustentabilidade, a empresa se dedica a manter uma integração de ponta em todos os setores da companhia, visando sempre à melhoria contínua dos serviços prestados.

A implementação da metodologia BIM tem sido uma grande aliada da LOG, proporcionando maior agilidade, precisão e assertividade nas soluções em todas as etapas de projeto. O resultado expressivo é a realização de 100% dos estudos de prospecção com o time interno, o que demonstra a eficiência e o comprometimento da empresa com seus clientes.

Durante o ano de 2022, a equipe da LOG estudou 2,8 milhões de metros quadrados e, somente no 1º trimestre de 2023, já foram estudados 500 mil metros quadrados de ABL. Além disso, a empresa desenvolve internamente cerca de 300 mil metros quadrados divididos em fases de projetos legais e executivos, tanto com o time interno quanto com escritórios parceiros.

Com a expertise adquirida na gestão e desenvolvimento de condomínio de galpões ao longo dos últimos 14 anos, a LOG tem o conhecimento necessário para oferecer um ciclo completo de projetos, desde os estudos iniciais até a fase de aprovação e execução, sempre de forma ágil e eficiente.

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.

1T
23

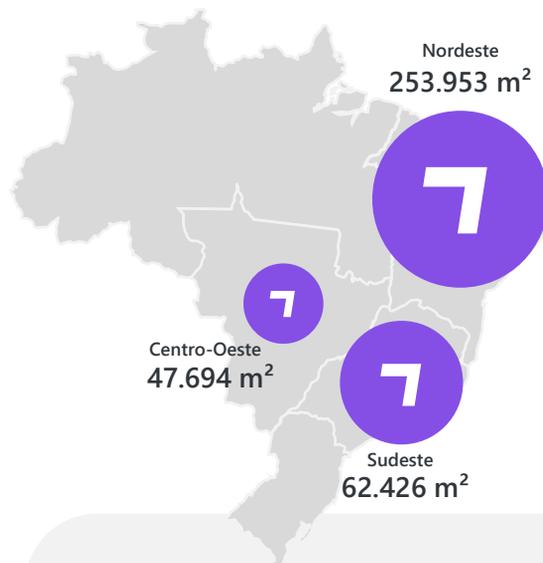
7 Construção com eficiência e histórico de desenvolvimento YoC - *yield on cost* - relevantes

Todas as obras Log se destacam pela segurança, qualidade, eficiência, tecnologia e sustentabilidade. A padronização do processo de construção otimiza tempo e custos, e também busca atender as necessidades dos clientes, possibilitando a Log ter uma posição de destaque no mercado de ativos logísticos *greenfield* de alto padrão no Brasil, acelerando retornos financeiros e gerando valor a todas as partes interessadas.

No primeiro trimestre do ano, a companhia produziu 64 mil m² de ABL com mais de 1.300 colaboradores nos canteiros de obras.

Atualmente estamos com 8 projetos em construção, nas cidades de Salvador-BA, Belo Horizonte-MG, Contagem-MG, Natal-RN, Fortaleza-CE, Maceió-AL e Brasília-GO, que juntos totalizam mais de 470 mil m² de ABL (sendo 364 mil m² %LOG).

em m ² de ABL (%LOG)	Mar/22	Dez/22	Mar/23
(+) Entregue	1.060.146	1.176.995	1.178.103
(+) Em construção	509.637	364.251	364.074
(+) <i>Landbank</i>	727.724	666.710	634.854
(=) Total	2.297.507	2.207.956	2.177.031



8

projetos em construção

1T
23

+64K

de ABL produzido

+1,3mil

colaboradores atuando nos canteiros de obras

BTS Log Natal

novo contrato assinado para player relevante do segmento de alimentos e bebidas

LEED Silver



Certificamos nossos primeiros projetos, o LOG Viana II-ES e LOG Itapeva-MG

1,6 MM m² ABL histórico Log

Robusto *track record* de entregas

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



7 Vendas de ativos gerando valor através de um portfólio de reciclagem atrativo e com liquidez

Esta já comprovada 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.

R\$929mi

geração de caixa com a venda dos ativos

PRECIFICAÇÃO ASSERTIVA

≈ 3,4%

valor da venda acima do NAV

300 mil m²

ABL vendidos

MARGEM BRUTA MÉDIA

40%

spread de desenvolvimento

2019

<i>Empreendimento</i>	<i>em m² de ABL</i>	
LOG Viana – ES	35%	60.987
LOG Contagem I – MG	30%	58.417
LOG Goiânia – GO	30%	78.214
(=) Total		197.618

R\$ 165 MM // Margem bruta: 46%

2020

<i>Empreendimento</i>	<i>em m² de ABL</i>	
LOG Rio Campo Grande - RJ	22,1%	53.184
LOG Gaioli - SP	19,8%	58.417
(=) Total		111.601

R\$ 91 MM // Margem bruta: 41%

2021

<i>Empreendimento</i>	<i>em m² de ABL</i>	
BTS Extrema	100%	76.878
(=) Total		76.878

R\$ 245 MM // Margem bruta: 44%

2022

<i>Empreendimento</i>	<i>em m² de ABL</i>	
LOG Betim II	100%	95.730
Parque Torino	100%	55.125
(=) Total		150.855

R\$ 429 MM // Margem bruta: 33%

...

PIPELINE DE RECICLAGEM

FINANCEIRO

Estrutura de Capital ↗

Desempenho Financeiro ↗



7 Estrutura de Capital apresenta estabilização nos critérios de obtenção de recursos para nosso crescimento

A geração de caixa mediante o sucesso da estratégia de venda dos ativos é o que vai nortear o volume de investimento em *capex* para o nosso crescimento ao longo do ano mantendo a estabilidade do balanço.

São esperadas vendas ainda mais relevantes para o ano de 2023 com margens importantes.

O *Ebitda* para atividade de locação foi de R\$ 52,9 milhões no trimestre, 76,1% maior do que no mesmo período do ano anterior. A dívida líquida permanece estável em cerca de R\$ 1,2 bilhão (considerando os recebíveis das vendas de ativos), com custo efetivo de CDI+1,8% mediante empréstimos obtidos sem a necessidade de garantias, o que reflete o ótimo risco de crédito da companhia perante as principais agências de rating e instituições financeiras do país.



7 Desempenho Financeiro no trimestre representa a força da equipe comercial da Log

RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida de locações apresentou crescimento significativo de 62,1% no 1T23, em comparação com o mesmo período do ano anterior, em função de: i) novas entregas de ativos, ii) novas locações e iii) Same Client Rent (SCR) de 1,61% acima da inflação.

RECEITA LÍQUIDA em R\$ mil	1T23	1T22	Var. %
Locações	65.927	40.715	61,9%
(-) Impostos	(3.373)	(2.241)	50,5%
Outras receitas	4.949	2.680	84,7%
(-) Impostos	(491)	(362)	35,6%
Total	67.012	40.793	64,3%

RECEITA BRUTA em R\$ mil	1T23	1T22	Var. %
Receita de locações	63.522	40.990	55,0%
Linearização de receita	2.405	(274)	977,7%
Total	65.927	40.716	61,9%

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.

CUSTO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

<i>em R\$ mil</i>	1T23	1T22	Var. %
Receita líquida da admin. condomínios	2.073	1.237	67,6%
Custo de prestação de serviços	(888)	(668)	32,9%
Total	1.185	569	108,3%
Margem Log ADM	57,2%	46,0%	11,2 p.p.

DESPESAS / RECEITAS OPERACIONAIS

<i>em R\$ mil</i>	1T23	1T22	Var. %
Despesas comerciais	(1.697)	(1.908)	-11,1%
Despesas de vacância	(748)	(813)	-8,0%
Despesas gerais e administrativas	(10.466)	(9.514)	10,0%
Outras receitas/despesas, líquidas	(2.510)	(1.393)	80,2%
Total	(15.421)	(13.628)	13,2%

Houve uma redução de 5% das despesas gerais e administrativas em comparação com o quarto trimestre de 2022, mostrando o foco de gestão da Companhia em controle de gastos.

Outras despesas, no primeiro trimestre do ano, referem-se ao impacto do caixa da venda do ativo LOG Betim II.

RESULTADO FINANCEIRO

<i>em R\$ mil</i>	1T23	1T22	Var. %
Despesas financeiras	(46.456)	(8.197)	466,7%
Equity Swap	1.339	11.670	-88,5%
Outras despesas financeiras	(47.795)	(19.867)	140,6%
Receitas financeiras	20.355	21.754	-6,4%
Total	(26.101)	13.557	-292,5%

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 acumulado do ano uma oscilação do ativo LOGG3 impactando positivamente a despesa financeira através de um operação de *equity swap* no montante de aproximadamente R\$ 1,3 milhão.

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

<i>em R\$ mil</i>	1T23	1T22	Var. %
Correntes	(8.361)	(3.725)	124,5%
Diferidos	10.192	(4.508)	326,1%
Total	1.831	(8.233)	122,2%

Do montante de impostos correntes, majoritariamente refere-se ao impacto do caixa da venda do ativo LOG Betim II.

IMPOSTOS DIFERIDOS

<i>em R\$ mil</i>	1T23	1T22	Var. %
Diferido da operação	11.396	3.904	191,9%
Diferido <i>Equity Swap</i>	(455)	(3.968)	-88,5%
Diferido resultado operacional do desenvolvimento de novos ativos	(749)	(4.444)	-83,1%
Total	10.192	(4.508)	326,1%

A evolução do saldo dos impostos diferidos está associada ao aumento da taxa de juros no período e à operação de *equity swap* vigente.

EBITDA, FFO E LUCRO LÍQUIDO TRIMESTRAL AJUSTADO

Demonstração do Resultado	1T23			1T22		
		Atividade de Locação	Atividade de Desenvolvi- mento		Atividade de Locação	Atividade de Desenvolvi- mento
Receita operacional bruta	70.876	70.876	0	43.394	43.394	0
Deduções	(3.864)	(3.864)	0	(2.602)	(2.602)	0
Receita líquida de aluguel e de serviços prestados	67.012	67.012	0	40.792	40.792	0
Custo dos serviços prestados - administração de condomínios	(888)	(888)	0	(668)	(668)	0
Lucro Bruto	66.124	66.124	0	40.124	40.124	0
Despesas gerais e administrativas	(9.574)	(9.574)	0	(9.230)	(9.230)	0
Despesas comerciais	(2.433)	(2.433)	0	(2.708)	(2.708)	0
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(2.510)	(1.157)	(1.354)	(1.393)	(381)	(1.012)
Varição do valor justo de propriedades para investimento	749	0	749	98.288	0	98.288
Resultado de equivalência patrimonial	1.906	(56)	1.962	2.226	2.230	(4)
Total despesas operacionais	(11.863)	(13.220)	1.357	87.183	(10.089)	97.272
EBITDA	54.262	52.905	1.357	127.307	30.035	97.272
Margem operacional	81%	79%		312%	74%	
Despesas financeiras (Ex. equity swap)	(47.795)	(45.435)	(2.359)	(19.867)	(19.867)	0
Receitas financeiras	20.355	18.825	1.530	21.754	21.245	509
Resultado financeiro (Ex. equity swap)	(27.439)	(26.610)	(829)	1.887	1.378	509
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social (Ex. equity swap)	26.823	26.295	528	129.194	31.413	97.781
Imposto corrente	(8.361)	(5.277)	(3.084)	(3.725)	(2.648)	(1.077)
Imposto diferido (Ex. equity swap)	10.647	10.147	500	(540)	979	(1.519)
FFO	29.108	31.164	(2.056)	124.929	29.744	95.185
Margem líquida	43%	47%		306%	73%	
Depreciação de bens imobilizados	(904)	(904)	0	(297)	(297)	0
LUCRO LÍQUIDO EX EQUITY SWAP	28.204	30.260	(2.056)	124.632	29.447	95.185
Margem líquida	42%	45%		306%	72%	

CONCILIAÇÃO EQUITY SWAP 1T23

	1T23	1T22
Lucro líquido ex equity swap	28.204	124.632
Despesas financeiras	1.338	11.670
Imposto diferido	(455)	(3.968)
Lucro líquido	29.087	132.334

VARIAÇÕES DO *EBITDA* E LUCRO LÍQUIDO

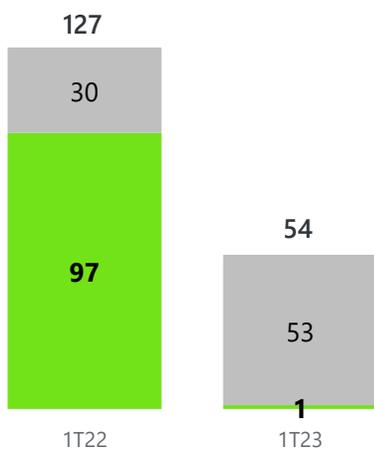
A receita operacional líquida aumentou 64,3% no 1T23, em comparação com o 1T22, de R\$ 40,8 milhões para R\$ 67,0 milhões. Este aumento deve-se principalmente a novas entregas de ativos, novas locações e crescimento do aluguel em 1,61% acima da inflação (variação do aluguel faturado considerando os clientes tiveram a mesma área locada).

O *Ebitda* trimestral alcançou R\$ 54,3 milhões. Por sua vez, o *Ebitda* para atividade de locação encerrou o trimestre em R\$ 52,9 milhões, o que representa uma margem de 79%.

O Lucro Líquido ajustado com a operação de *equity swap* alcançou R\$ 29,0 milhões no trimestre.

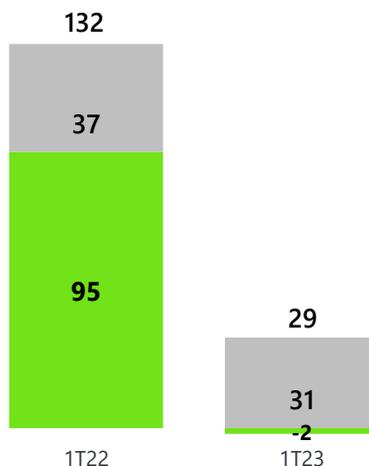
EBITDA R\$ em milhões

- Atividade de desenvolvimento
- Atividade de locação



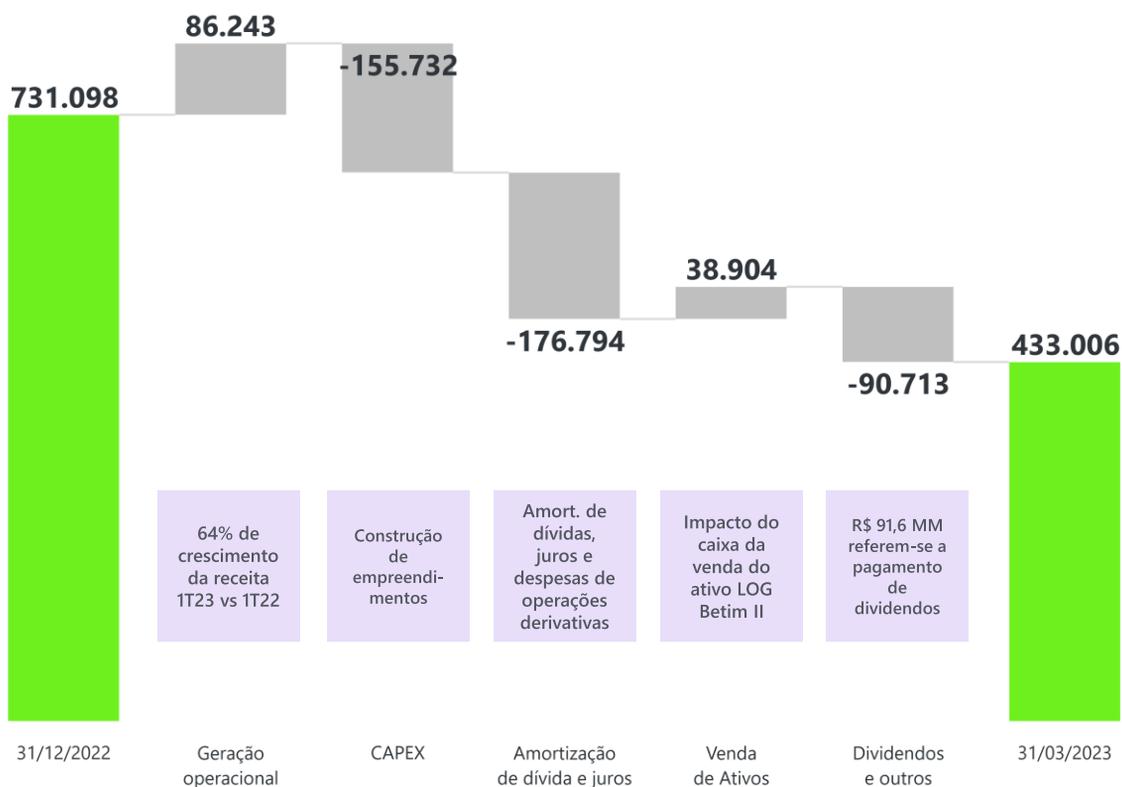
LUCRO LÍQUIDO R\$ em milhões

- Atividade de desenvolvimento
- Atividade de locação



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

em R\$ mil	31/03/2023	31/12/2022	Var. %
Caixa e equivalentes de caixa	162.671	297.733	-45,4%
Títulos e valores mobiliários - CP	42.913	206.592	-79,2%
Títulos e valores mobiliários - LP	227.422	226.773	0,3%
Total	433.006	731.098	-40,8%



CONTAS A RECEBER

<i>em R\$ mil</i>	31/03/2023	31/12/2022	Var. %
Locação de galpões	49.063	48.992	0,1%
Venda de ativos	116.711	155.616	-25,0%
Administração de condomínios	1.004	868	15,7%
Outros	15.640	14.727	6,2%
Total	182.418	220.203	-17,2%

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO – PPI

<i>em R\$ mil</i>	31/03/2023	31/12/2022	Var. %
Terrenos	267.034	292.612	-8,7%
Projetos em desenvolvimento	1.088.341	950.491	14,5%
Projetos entregues	3.665.648	3.633.567	0,9%
➤ Custo contábil	2.405.650	2.368.265	1,6%
➤ Valor justo	1.259.998	1.267.352	-0,6%
Total	5.021.023	4.878.721	2,9%



ENDIVIDAMENTO: EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

<i>em R\$ mil</i>	Prazo	Custo Efetivo	31/03/2023	31/12/2022
Financ. à Construção	Dez/13 a Out/24	CDI + 1,92%	10.451	11.914
Financ. à Construção*	Dez/13 a Set/28	108,95% CDI	17.085	17.346
Debêntures 12ª Emissão	Jan/18 a Dez/27	CDI + 2,42%	47.615	50.121
Debêntures 15ª Emissão	Jan/19 a Dez/28	CDI + 1,71%	40.386	42.118
Debêntures 16ª Emissão	Mar/20 a Mar/25	108% CDI + 0,34% a.a.	36.483	47.182
Debêntures 17ª Emissão	Set/19 a Set/24	116,5% CDI + 0,18% a.a.	153.878	159.533
Debêntures 18ª Emissão	Mar/24 a Mar/26	CDI + 2,21%	251.323	260.474
Debêntures 19ª Emissão	Set/25 a Set/28	CDI + 1,58%	482.514	470.352
Debêntures 20ª emissão - 1ª série	Mar/26 a Mar/27	CDI + 1,55%	131.360	135.851
Debêntures 20ª emissão - 2ª série	Mar/27 a Mar/29	CDI + 1,85%	174.922	171.396
Debêntures 21ª emissão	Jul/26 a Jul/27	CDI + 1,65%	412.800	428.321
(-) Custo de captação			(19.282)	(20.524)
Total			1.739.535	1.774.084

Custo efetivo: considera o custo da dívida contratual + outros custos de captação (*fees*, assessoria legal, agente fiduciário e/ou securitizadora, cartório etc.) e manutenção da dívida.

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

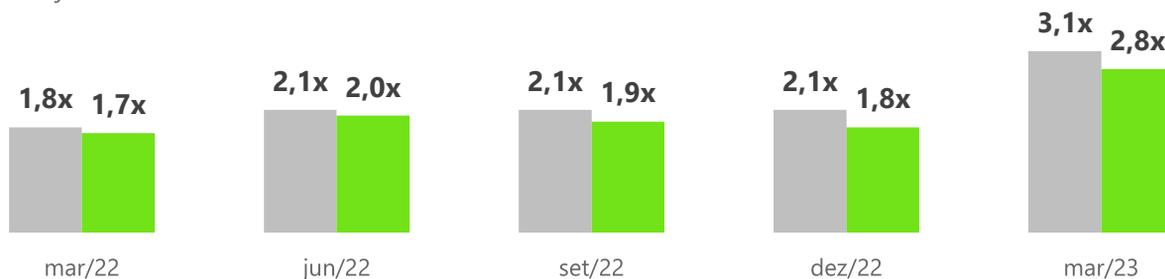


DÍVIDA LÍQUIDA / EBITDA

● Dívida Líquida / EBITDA

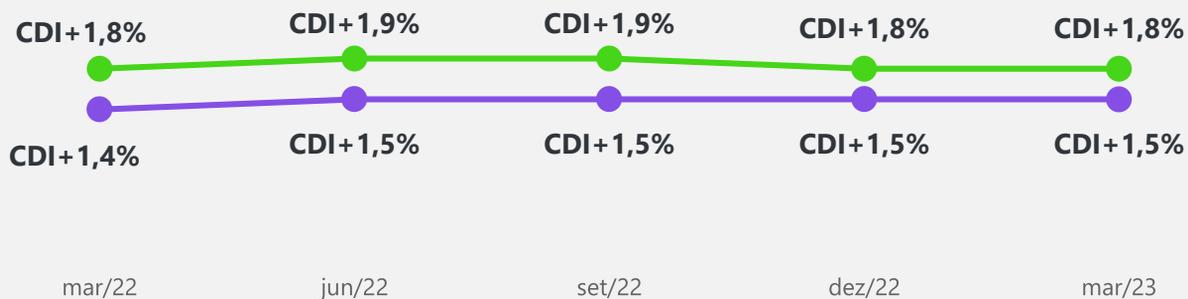
● Dívida Líquida Ajustada* / EBITDA

*Ajustada com recebíveis das vendas de ativos



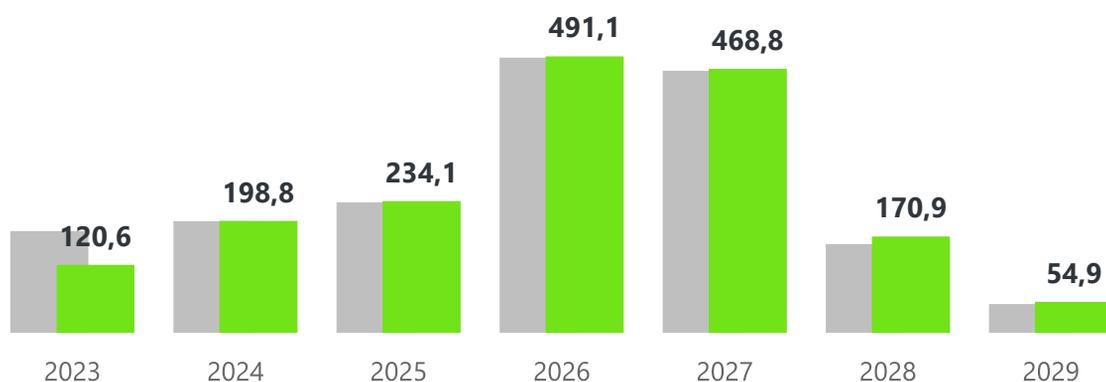
CUSTO DA DÍVIDA

● Custo da face ● Custo efetivo



CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA

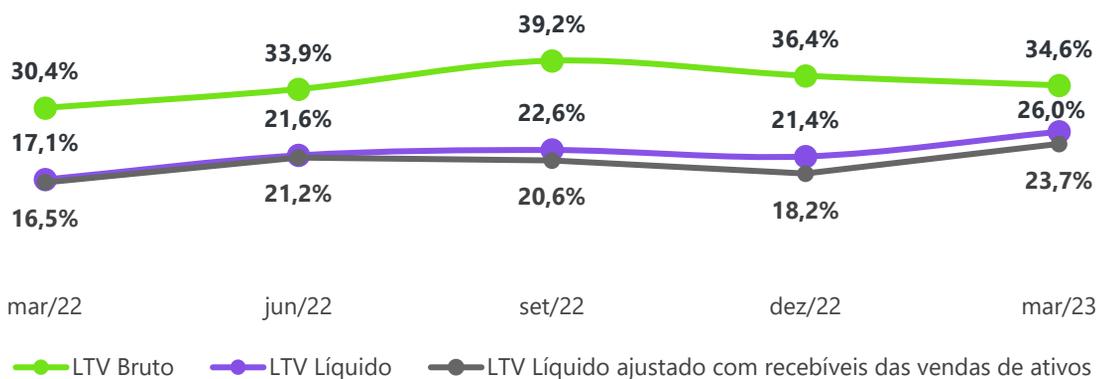
EM R\$ MILHÕES ● 31/12/2022 ● 31/03/2023



INDICADORES DE DÍVIDA

Em R\$ mil	31/03/2023	31/12/2022	Var. %
(+) Empréstimos e financiamentos	1.739.535	1.774.084	-1,9%
(-) Caixa, equivalentes de caixa e TVM	433.006	731.098	-40,8%
(=) Dívida líquida	1.306.529	1.042.986	25,3%
(=) Patrimônio líquido	3.694.715	3.663.838	0,8%
(=) Dívida líquida / PL	35,4%	28,5%	6,9 p.p.
(-) Recebíveis das vendas de ativos	116.711	155.615	-25,0%
(=) Dívida líquida ajustada	1.189.818	887.370	47,2%
(=) Dívida líquida ajustada / PL	32,2%	24,2%	8,0 p.p.

LOAN TO VALUE



COMPLEMENTOS

Mercado de Capitais ↗

ESG ↗

Transformação Digital ↗

Demonstrações Financeiras ↗



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

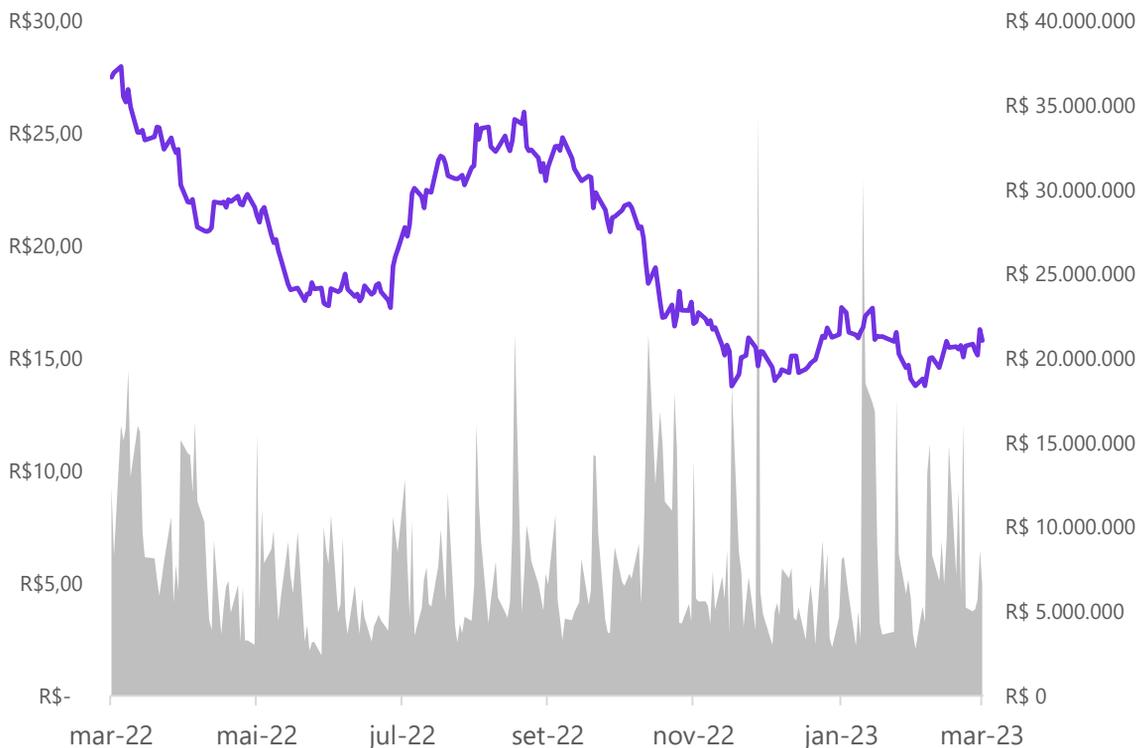
R\$1,6 BI

Market Cap

R\$7,9 MM

ADTV 30 Data-Base: 31/03/2023

■ Volume Negociado ● Preço da Ação



Composição Acionária	# ações	% do total
Grupo controlador e administradores	41.532.615	40,65%
Tesouraria	2.251.322	2,21%
Free Float	58.375.217	57,14%
Total	102.159.154	100%

LOGG3 Fonte: Broadcast | Data base: 31/03/2023

Preço final	R\$15,81
Maior preço 1T23	R\$16,31
Menor preço 1T23	R\$13,80
Oscilação 1T23	3,21%
Oscilação 2023	3,21%

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 26/04/23 VIA TESOURARIA OU OPERAÇÕES DERIVATIVAS	5.221.322
---	------------------

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.

Mar/23	<i>R\$ mil</i>
PPI	5.021.023
Investidas	70.932
PPI + Investidas	5.091.955
Loteamento Betim (PL)	69.224
Valor de mercado ativos	5.161.179
Dívida líquida	(1.306.529)
Permutas + terrenos a pagar	(181.820)
Contas a receber (venda de ativos)	116.711
Caixa das Controladas %Log	802
NAV	3.790.342
Qtde. Ações ex-tesouraria	99.907.832
NAV / Ação	R\$ 37,94
Valor Ação	R\$ 15,57
Desconto para NAV*	41%

*Atualizado até dia 25/04/2023

7 ESG

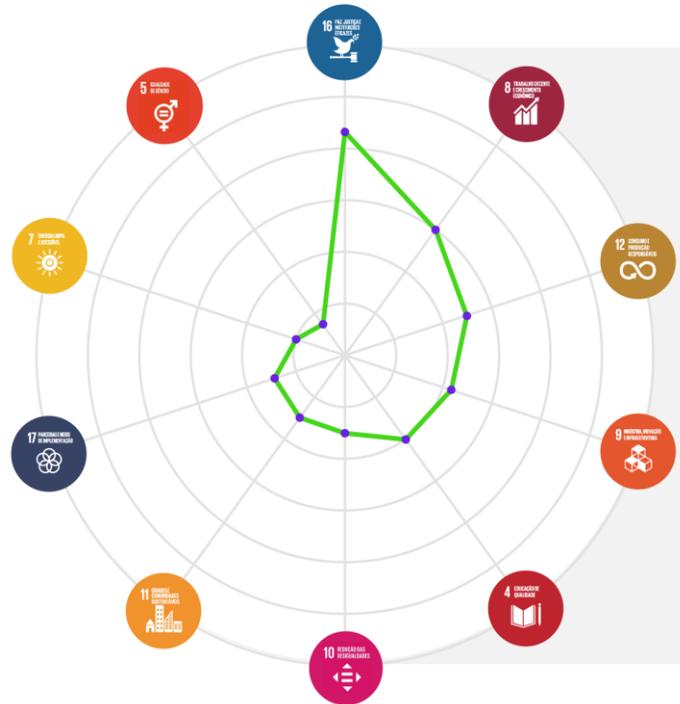
DIVULGAÇÃO DO RELATÓRIO INTEGRADO 2022-2023

Esta é a terceira edição consecutiva de nosso Relatório de Sustentabilidade, que, neste ano-base de 2022, traz uma importante evolução: **pela primeira vez, seguimos os parâmetros do Relato Integrado**, reflexo da adoção de iniciativas sustentáveis atreladas à estratégia do negócio. Como parte dos avanços, também submetemos, **pela primeira vez, o conteúdo do relatório à verificação externa**.

O Relato foi elaborado em conformidade com a metodologia "GRI Standards", da **Global Reporting Initiative (GRI)**, e os indicadores **Sustainability Accounting Standards Board (SASB)**, de caráter setorial e adotados de forma crescente para atender às demandas de *stakeholders*, em especial no mercado de capitais.

Todas as informações estão em sintonia com os princípios do **Pacto Global e os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS)**, da Organização das Nações Unidas (ONU).

A partir dos tópicos materiais, **desenvolvemos um Radar de Alinhamento para definir quais os ODS da ONU seriam priorizados em nossas estratégias** para que possamos contribuir, de forma eficaz, com a agenda de desenvolvimento 2030.



MATERIALIDADE

Nossa materialidade traz elementos valiosos para elaborar o planejamento estratégico da Companhia, sob os aspectos Ambientais, Sociais e de Governança. Para construir a abordagem inicial de sustentabilidade, realizamos, em 2021, um profundo estudo, com o objetivo de mapear os assuntos mais relevantes ao negócio, com **engajamento de mais de 110 stakeholders**, entre acionistas/investidores, analistas de mercado, clientes, colaboradores, fornecedores, mídia e alta gestão.

Para o ciclo 2022, esse trabalho foi revisado, a partir de um estudo de benchmark, destinado a verificar o surgimento de eventuais pontos de atenção em relação a novos temas ainda não contemplados. A análise não detectou a necessidade de ajustes, sugerindo a permanência dos seguintes temas:



→ Ética e integridade

→ Governança corporativa

→ Construção sustentável

→ Inovação

→ Gestão do capital humano

→ Gestão de riscos

→ Gestão de fornecedores

→ Satisfação do cliente

→ Saúde e segurança

→ Comunidades vizinhas
e responsabilidade social

LEED

A Log é um membro ativo do Green Building Council Brasil (GBC Brasil), buscando transformar a indústria da construção civil e a cultura da sociedade em direção à sustentabilidade. Priorizamos métodos construtivos que promovem maior conforto aos usuários e contribuem com a preservação do meio ambiente. Estamos orgulhosos de ter certificado nossos primeiros projetos com o LEED Silver, o LOG Viana II-ES e LOG Itapeva-MG, provocando um grande impacto positivo conforme demonstrado abaixo:

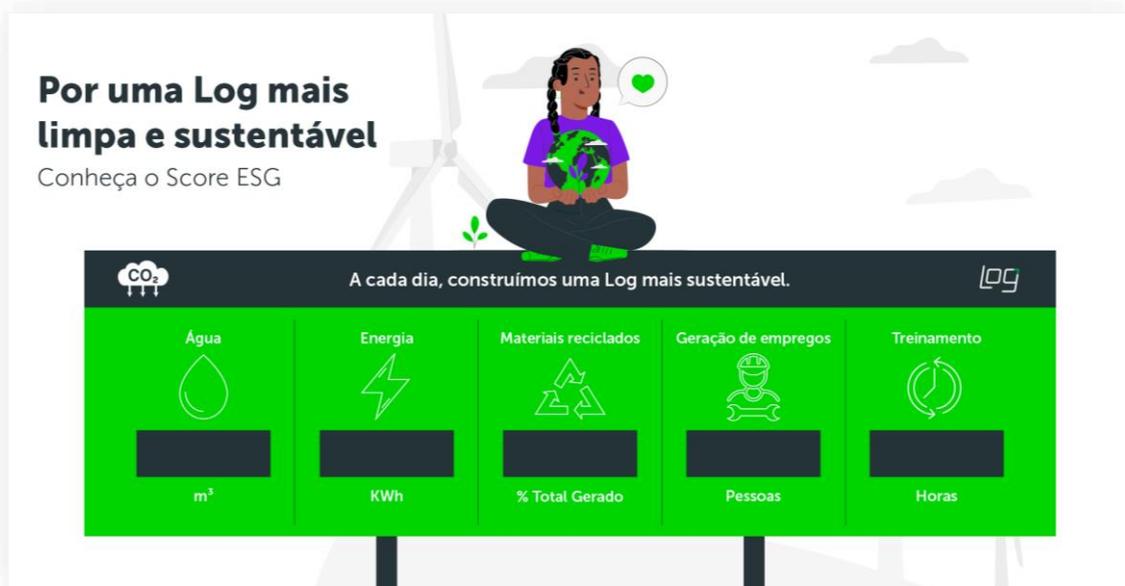
	LOG VIANA II / ES	LOG ITAPEVA / MG
	VIANA II	ITAPEVA
Redução do consumo externo de água para irrigação	100%	43%
Redução do consumo interno de água	75%	62%
Redução do consumo de energia	46%	56%
Autonomia espacial à iluminação natural e exposição anual à luz solar	65%	46%
Materiais destinados para reciclagem e reaproveitamento	84%	100%

Participamos das principais iniciativas ESG do mercado



SCORE ESG

Uma forma transparente e objetiva de mostrar o compromisso da Log com a sustentabilidade. Inicialmente instalado em Simões Filho-BA, região metropolitana de Salvador, o painel apura dados como o consumo de água e energia, materiais destinados a reciclagem, além de horas de treinamento e geração de empregos. As mesmas informações estão sendo mapeadas e auditadas em todas as obras em andamento, sendo essa, uma das metas de governança já definidas para 2023. Desta forma vamos construindo **mais**, com **menos**.



ESG DAY

Ocorreu em fevereiro de 2023 o ESG DAY, encontro anual dos Loggers para a definição e/ou revalidação de metas para o curto, médio e longo prazos (2023, 2025 e 2030), com base nos temas materiais estratégicos para a Companhia.



7 Transformação Digital que representa a jornada do cliente através da criação de um ecossistema de soluções

Iniciamos nosso caminho de transformação digital ainda em 2021, com a meta de simplificar a trajetória dos clientes e ganhar escalabilidade de negócio. Para tanto, focamos nos pilares da jornada do cliente: conhecer, alugar, ocupar, conviver e renovar/distratar. Percebemos que a etapa de “conviver” responde pela maior interação com o cliente e seria fator-chave para atingir nossa meta, concretizada em 2022.

Várias iniciativas foram implantadas ao longo do ano na busca desse aperfeiçoamento, como a realização de treinamentos internos para engajamento de todo o time Log, desde a alta liderança até cargos administrativos e operacionais, a criação do Comitê de Clientes, que se reúne trimestralmente com os gestores para apresentar os resultados de pesquisas e estipular novas metas, e a definição de métricas e KPIs para acompanhar a experiência dos nossos clientes nos empreendimentos e sua jornada de conviver Log.

Realizamos, também, pesquisas de satisfação com os clientes, entrevistas in loco e via app Log +, aplicativo que garante maior eficiência e acesso a uma série de serviços na palma da mão do cliente. A Log ainda possui outros canais de comunicações abertos a esse público, como redes sociais, e-mail e WhatsApp.

Para 2023, estamos implantando o Programa de Embaixadores de Clientes **Logger CXM**, no qual cada área terá um representante responsável por disseminar a cultura centrada na satisfação do cliente dentro de sua área de atuação. Essas iniciativas fazem com que o feedback dos clientes seja tratado de forma ágil e eficiente, com ações pontuais para solução de problemas, ou gere insights de melhorias e desenvolvimento de novos serviços.



7 Demonstrações Financeiras

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO DO EXERCÍCIO EM R\$ MIL

	1T23	1T22	Var. %
Receita líquida de aluguel e de serviços prestados	67.012	40.792	64,3%
Custo dos serviços prestados - administração de condomínios	(888)	(668)	-32,9%
Lucro bruto	66.124	40.124	64,8%
Receitas (despesas) operacionais	(12.767)	86.886	-114,7%
Despesas comerciais	(2.445)	(2.721)	10,1%
Despesas gerais e administrativas	(10.466)	(9.514)	-10,0%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(2.510)	(1.393)	-80,3%
Varição do valor justo de propriedades para investimento	749	98.288	-99,2%
Resultado de equivalência patrimonial	1.906	2.226	-14,4%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	53.358	127.010	-58,0%
Resultado financeiro	(26.101)	13.557	-292,5%
Despesas financeiras	(46.456)	(8.197)	-466,7%
Receitas financeiras	20.355	21.754	-6,4%
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	27.257	140.567	-80,6%
Imposto de renda e contribuição social	1.831	(8.233)	122,2%
Corrente	(8.361)	(3.725)	-124,5%
Diferido	10.192	(4.508)	326,1%
Lucro do exercício	29.088	132.334	-78,0%
Acionistas controladores	27.487	131.448	-79,1%
Acionistas não controladores	1.601	886	80,7%

BALANÇO PATRIMONIAL EM R\$ MIL

ATIVO	31/03/2023	31/12/2022	Var. %
Circulante	368.819	648.297	-43,11%
Caixa e equivalentes de caixa	162.671	297.733	-45,4%
Títulos e valores mobiliários	42.913	206.592	-79,2%
Contas a receber	129.890	112.887	15,1%
Impostos a recuperar	27.734	25.810	7,5%
Despesas antecipadas	3.461	3.046	13,6%
Outros ativos	2.150	2.229	-3,5%
Não circulante	5.637.863	5.502.309	2,46%
Títulos e valores mobiliários	227.422	226.773	0,3%
Instrumentos financeiros	33.130	1.270	2508,7%
Contas a receber	52.528	107.316	-51,1%
Despesas antecipadas	13.884	13.258	4,7%
Impostos a recuperar	43.338	43.464	-0,3%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	55.976	47.871	16,9%
Outros	16.330	14.458	12,9%
Investimento em controladas e controladas em conjunto	151.324	148.084	2,2%
Propriedades para investimento	5.021.023	4.878.721	2,9%
Imobilizado	16.850	15.416	9,3%
Intangível	6.058	5.678	6,7%
TOTAL DO ATIVO	6.006.682	6.150.606	-2,34%

PASSIVO	31/03/2023	31/12/2022	Var. %
Passivo circulante	377.093	479.729	-21,39%
Fornecedores	60.995	43.365	40,7%
Empréstimos e financiamentos	219.847	181.379	21,2%
Instrumentos financeiros	-	39.135	-100,0%
Salários, encargos sociais e benefícios	10.922	13.714	-20,4%
Impostos e contribuições a recolher	28.107	19.222	46,2%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	738	8.813	-91,6%
Permutas	40.118	61.994	-35,3%
Adiantamento de clientes	6.871	5.787	18,7%
Dividendos a pagar	-	91.692	-100,0%
Outros	9.495	14.628	-35,1%
Passivo não circulante	1.934.874	2.007.039	-3,60%
Arrendamento	104.172	101.101	3,0%
Empréstimos e financiamentos	1.519.688	1.592.705	-4,6%
Instrumentos financeiros	1.067	6.906	-84,5%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13.000	13.000	0,0%
Permutas	127.964	134.712	-5,0%
Impostos diferidos	107.813	109.116	-1,2%
Adiantamento de clientes	53.955	42.841	25,9%
Outros	7.215	6.658	8,4%
Patrimônio líquido	3.694.715	3.663.838	0,84%
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	3.612.916	3.584.653	0,8%
Participações dos acionistas não controladores	81.799	79.185	3,3%
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	6.006.682	6.150.606	-2,34%

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO EM R\$ MIL

	1T23	1T22	Var. %
ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro do exercício	29.088	132.334	-78,0%
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais	21.187	(104.368)	120,3%
(Aumento) redução nos ativos operacionais	(6.426)	330	-2.047,3%
Aumento (redução) nos passivos operacionais	36.744	(15.199)	341,8%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(5.684)	(7.206)	21,1%
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	74.909	5.891	1.171,6%
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aumento / aquisição de investimentos	(1.334)	(2.261)	41,0%
Redução em títulos e valores mobiliários	279.638	351.365	-20,4%
Aumento em títulos e valores mobiliários	(105.274)	(176.715)	40,4%
Dividendos recebidos de investidas	-	2.160	-100,0%
Recebimento pela venda de controladas / ativos	38.904	5.348	627,4%
Aquisição de propriedades para investimento	(153.129)	(239.478)	36,1%
Outros	(1.269)	(575)	-120,7%
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	57.536	(60.156)	195,6%
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Captação de empréstimos e financiamentos, líquido	-	-	-
Amortização de empréstimos e financiamentos	(15.401)	(15.192)	-1,4%
Pagamento de juros	(97.646)	(42.600)	-129,2%
Pagamento de arrendamento	(152)	(187)	18,7%
Pagamento de dividendos	(91.692)	(87.627)	-4,6%
(Pagamento) recebimento de derivativo	(63.747)	(7.811)	-716,1%
Alienação (aquisição) de ações em tesouraria	118	-	-
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	-	37	-100,0%
Aportes (distribuições) de acionistas não controladores	1.013	17.180	-94,1%
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	(267.507)	(136.200)	-96,4%
(REDUÇÃO) AUMENTO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(135.062)	(190.465)	29,1%
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			-
No início do período	297.733	207.564	43,4%
No fim do período	162.671	17.099	851,3%

Galpões Modulares

100% Classe A

PRESENÇA EM TODAS AS REGIÕES DO BRASIL

30empreendimentos
entregues**8**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

Marina Miranda

Gestora Executiva
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

