



Divulgação de Resultados

2T22

Videoconferência

28 de julho de 2022, quinta-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, 27 de julho 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 segundo trimestre de 2022 (“2T22”). 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 2T22

Acesse a
Central de
Resultados



ENTREGAS

171 mil m²

100% locadas

240 mil m²

ACUMULADO 2022

PRODUÇÃO

105 mil m²

208 mil m²

ACUMULADO 2022

VACÂNCIA ESTABILIZADA

2,18%

LUCRO LÍQUIDO

R\$ 136 mi

Melhor resultado trimestral da
Companhia | Excluindo efeito da
operação de *equity swap*

RECEITA LÍQUIDA

+47%

Crescimento 2T22 versus 2T21

VENDA DE ATIVOS

R\$ 424 mi

Margem bruta de 32,6%

1 DESEMPENHO DOS NEGÓCIOS

2 DESEMPENHO FINANCEIRO

3 MERCADO DE CAPITAIS

4 ESG

5 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO



Recorde de entregas, refletindo aumento expressivo da receita

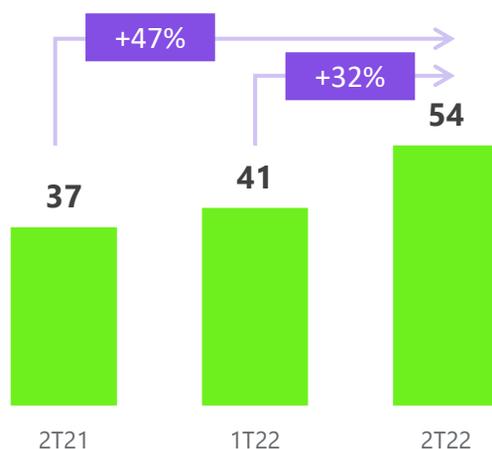


7 Entregas recordes, 100% locadas: realizamos no 2T22 a maior entrega de ativos da história da Companhia, foram 171 mil m² (72% Log) nos estados de Minas Gerais, Ceará e Pernambuco. Durante o primeiro semestre do ano já foram mais de 240 mil m² em 5 cidades. As entregas totais previstas para o ano somam aproximadamente 415 mil m² (83% Log). O ritmo de produção segue como esperado, no segundo trimestre produzimos o equivalente a 105 mil m², acumulando 208 mil m² no primeiro semestre de 2022. Em linha com nossa estratégia de diversificação geográfica, atualmente estamos com 519,6 mil m² (85%Log) em construção em 8 cidades.



7 Geração de receita com crescimento expressivo: as entregas recentes de ativos com patamares diferenciados de ticket médio de locação explicam o aumento significativo das receitas. No segundo trimestre a receita líquida somou R\$ 54 milhões, representando um relevante crescimento de 47% em relação ao mesmo período do ano anterior.

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA (R\$ MM)



7 Recorrência de reciclagem de ativos: seguindo a estratégia de reciclagem de parte de nosso portfólio, como principal fonte de *funding* para o crescimento da Companhia, divulgamos em 26 de julho de 2022 Fato Relevante sobre a venda de dois ativos, totalizando R\$424 milhões, resultando em uma margem bruta média de 32,6% sobre o montante investido e 3,2% acima do *net asset value (NAV)*. A margem bruta é o resultado entre o *spread* do *yield* de desenvolvimento e o valor de mercado do ativo. Estas vendas refletem nosso modelo de negócios como desenvolvedora de ativos *greenfield* de alta qualidade e de grande atratividade no mercado. Desde o lançamento do plano de crescimento, em dezembro de 2019, acumulamos aproximadamente R\$ 1,0 bilhão em vendas com a margem bruta média de 40%.

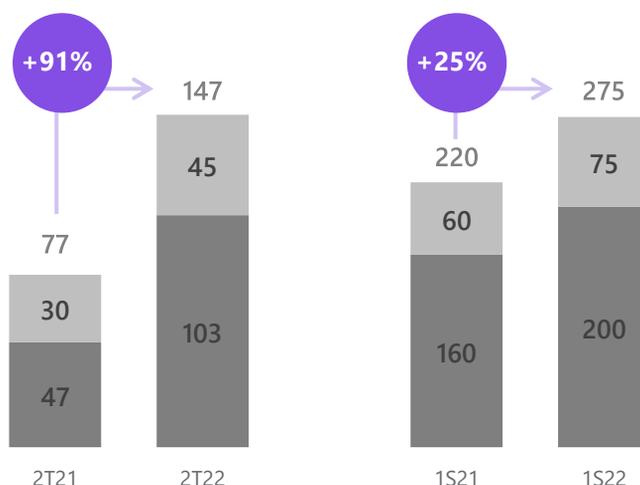


7 O *Ebitda* alcançou no segundo trimestre R\$ 147 milhões, representando um aumento de 91% em relação ao mesmo período de 2021. A margem *Ebitda* no trimestre foi de 81,9%, em linha aos patamares históricos. No acumulado do ano, o *Ebitda* atingiu R\$ 275 milhões, um crescimento de 25% em relação ao 1S21.

EBITDA

R\$ em milhões

- Atividade de desenvolvimento
- Atividade de locação

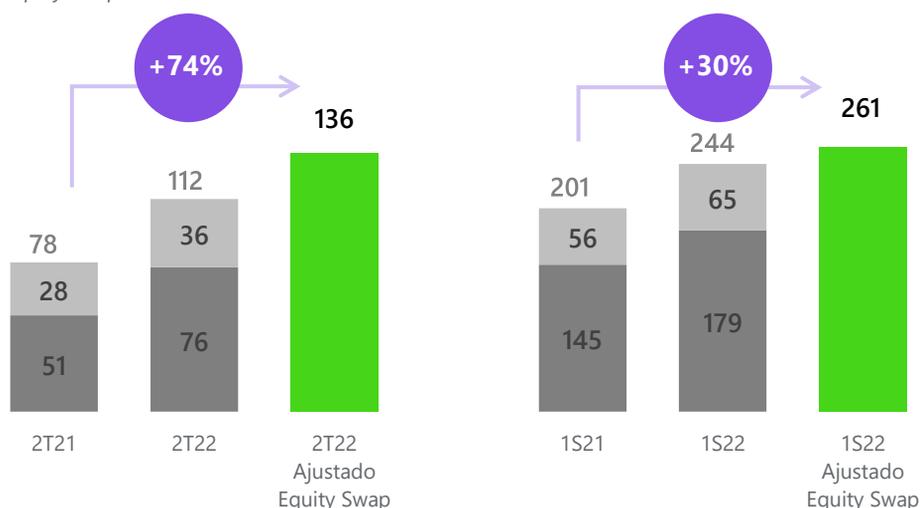


7 Registramos lucro líquido ajustado de R\$ 136 milhões no 2T22, representando um aumento de 74% quando comparado ao mesmo período do ano anterior, considerando o ajuste da operação de *equity swap*. No acumulado do ano, o lucro líquido ajustado alcançou R\$ 261 milhões, correspondendo a um aumento de 30% em relação ao 1S21.

LUCRO LÍQUIDO

R\$ em milhões

- Atividade de desenvolvimento
- Atividade de locação
- Ajustado Equity Swap





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**.



E-commerce

Para 2022 é esperado que haja uma expansão no *marketplace*, com as empresas mais preparadas e seletivas para este canal. Outra tendência é a melhoria na interação do ambiente físico com o digital, que irá permitir mais eficiência nas experiências de compras. É esperado um crescimento maior que 20% do e-commerce no Brasil quando comparado com o ano anterior. A expectativa é que o e-commerce brasileiro cresça mais de 2x em termos de BRL (+16% CAGR) em 2021-26E.¹



ESTIMATIVA DE CRESCIMENTO DO E-COMMERCE NO BRASIL

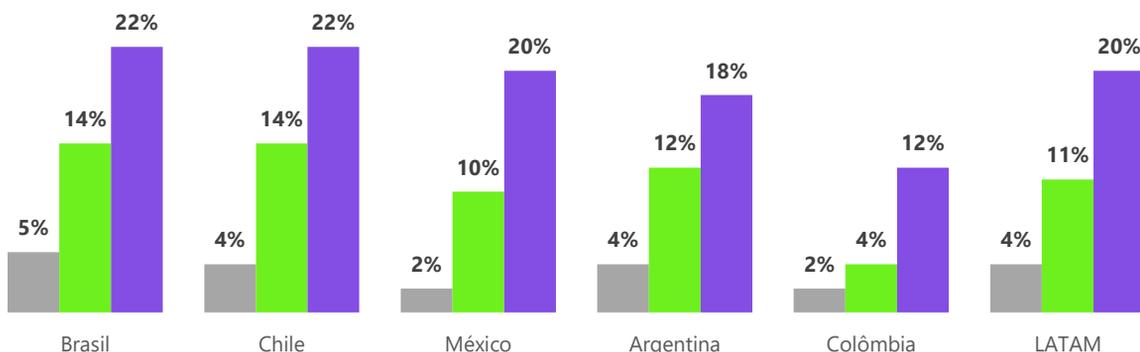


¹Morgan Stanley Research | LatAm Retail & eCommerce | Cross-Sector–The Rise of the e-Commerce Ecosystem & Playbook for the Digital Age: 2022 Outlook Edition – Positioning for Disruption

O Brasil tem apresentado o maior crescimento dos países da América Latina.

PENETRAÇÃO E-COMMERCE LATAM²

■ 2016 ■ 2021 ■ 2026E



²Euromonitor, National Data Sources, Morgan Stanley Research estimates



DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO



89% *landbank* adquirido



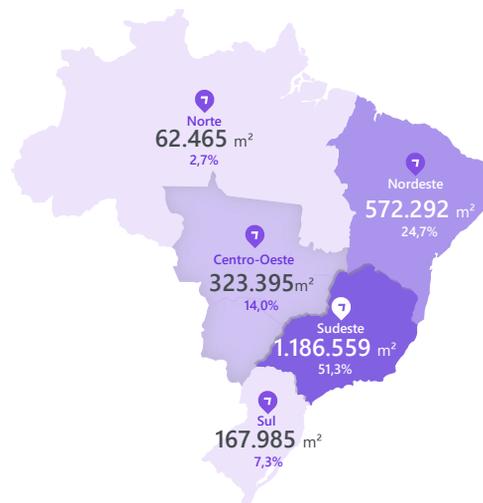
No primeiro semestre, **aprovamos mais de 240 mil m² em projetos que já foram iniciados**. Em virtude do know-how de nossas equipes, conseguimos trabalhar para que os empreendimentos estejam aptos para construção e comercialização em tempo cada vez menor, o que mostra a eficiência de nosso time de Desenvolvimento 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. **89% 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

IBGE 2021 – Raio 100 km

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

1.332.090 m² ABL

89% landbank adquirido
Todos por 1.5

241.703 m² ABL

projetos aprovados 1S22



CONSTRUÇÃO

Entregas recordes, 100% locadas

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

No segundo trimestre, produzimos o equivalente a 105 mil m² e no acumulado do ano 208 mil m². Esperamos manter este alto nível de produção no segundo semestre.

Entregamos no 2T22, três ativos totalizando aproximadamente 171 mil m² (72%Log) em Itapeva-MG (ao lado de Extrema-MG) e nas regiões metropolitanas de Recife-PE e Fortaleza-CE. Estamos em ritmo acelerado para as entregas previstas para o segundo semestre nos estados de Minas Gerais e Espírito Santo que, juntas, somam 174,5 mil m² (87% Log). As entregas totais previstas para o ano somam 415 mil m² (83% Log).

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

em m ²	Jun/21	Mar/22	Jun/22
Entregue	851.975	1.060.146	1.182.199
Em construção	421.580	509.637	440.496
Landbank	839.821	727.724	690.003
Portfólio %Log	2.113.376	2.297.507	2.312.698



8

projetos em construção

SUDESTE	183.094 m ²
NORDESTE	257.402 m ²

1.182.199 m²

ABL entregue Jun/22

Time próprio

de engenheiros para desenvolvimento dos projetos

+1,9 mil

colaboradores atuando em mais 8 projetos

122.052 m²

entregas ABL 2T22

104.945 m²

produção ABL 2T22



LOCAÇÃO



Se move o cliente, move a Log



Reforçando a assertividade do nosso modelo de negócios, no primeiro semestre atingimos **149,3 mil m² de absorção bruta com a vacância estabilizada de 2,18%**, muito abaixo da média nacional.



É importante ressaltar que estamos com um volume alto 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. **69% do nosso portfólio é composto por clientes** que estão direta ou indiretamente expostos ao crescimento **do e-commerce**.



43,3 mil m²
absorção bruta 2T22

2,18%
vacância estabilizada 2T22

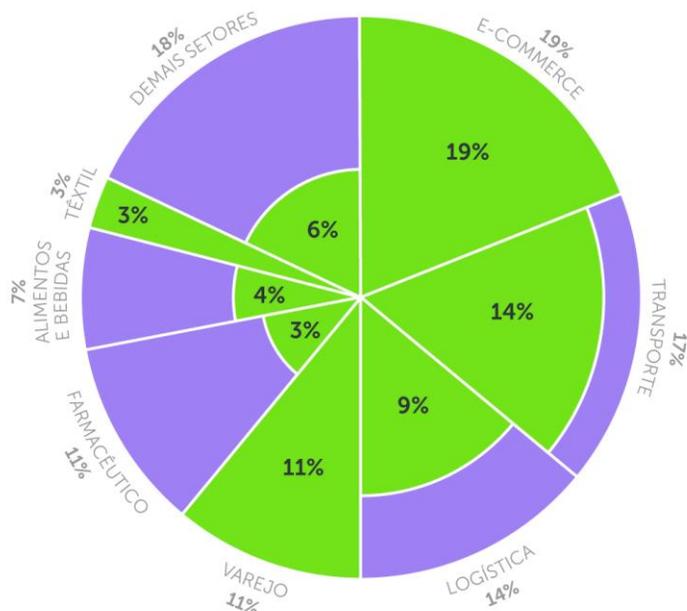
78%
índice de renovação contratual 2T22

75%
contratos fechados 2T22 com clientes da carteira LOG (*one-stop-shop*)

264
contratos ativos 2T22

CLIENTES POR SEGMENTO

■ Participação e-commerce



69%

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



VACÂNCIA GALPÕES % Log

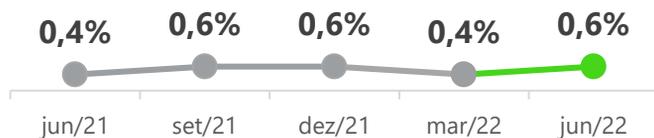
	Jun/21	Mar/22	Jun/22
Estabilizada	2,1%	1,6%	2,18%
Vacância galpões	2,1%	3,9%	3,73%
Brasil¹	11%	11%	9,7%

¹Fonte: Colliers

Ao final de junho/22 atingimos uma vacância estabilizada de 2,18% 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.

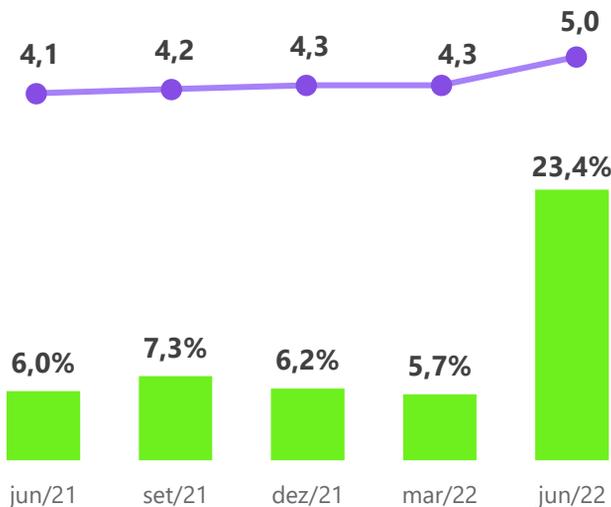
Parque Industrial Betim | MG





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 mil m². O maior cliente, Amazon, possui 4 contratos e representa **23,4% da receita bruta e 12,4% do ABL**.

CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DE CONTRATOS

	por Receita	por ABL
Até 12 meses	14%	16%
13 a 24 meses	16%	16%
25 a 36 meses	11%	11%
37 a 48 meses	10%	12%
Acima de 48 meses	49%	45%

Ao final do 2T22, o prazo médio dos contratos vigentes é de **101 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 Belém | PA



1.249.162 m²

ABL administradas

28

propriedades sob gestão

25

idades com propriedades sob gestão

418

colaboradores próprios

NPS

Zona de Qualidade

68%

do ABL administrada é abastecida com fonte de energia renovável

24%

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 uma Debênture no montante de R\$ 400 milhões, série única a um custo médio de CDI+1,65% para um prazo total de 5 anos. A liquidação financeira ocorreu em julho de 2022. 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 Gravataí | RS





FII LGCP11



Consultoria imobiliária



R\$ 279 mi

Patrimônio líquido

9.755

Cotistas

0,78%

Yield JUNHO/22



80,6 mil

m² de ABL

0,0%

Inadimplência

9,39%

Yield ANUALIZADO



2,73 mi

Cotas

0,0%

Vacância

R\$ 0,62

Rendimento por cota
JUNHO/22



5

Projetos em 5 estados

59

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 significativo de 47% em comparação com o mesmo período do ano anterior, em função de: i) novas entregas de ativos com patamares diferenciados de ticket médio de locação, ii) novas locações e iii) no portfólio existente realizamos reajustes contratuais um pouco acima da inflação.



RECEITA LÍQUIDA em R\$ mil	2T22	2T21	Var. %	1S22	1S21	Var. %
Locações	49.004	37.886	29,3%	89.718	75.615	18,7%
(-) Impostos	(2.895)	(2.083)	39,0%	(5.176)	(4.161)	24,4%
Outras receitas	9.012	1.277	605,7%	11.692	2.487	370,1%
(-) Impostos	(813)	1.277	-163,7%	(1.134)	2.487	-145,6%
Total	54.308	36.962	46,9%	95.100	73.711	29,0%



RECEITA BRUTA em R\$ mil	2T22	2T21	Var. %	1S22	1S21	Var. %
Receita de locações	47.419	36.907	28,5%	88.407	73.740	19,9%
Linearização de receita	1.585	979	61,9%	1.311	1.875	-30,1%
Total	49.004	37.886	29,3%	89.718	75.615	18,7%

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>	2T22	2T21	Var. %	1S22	1S21	Var. %
Receita líquida da admin. condomínios	1.542	1.121	37,6%	2.779	2.182	27,4%
Custo de prestação de serviços	(709)	(506)	40,1%	(1.377)	(962)	43,1%
Total	833	615	35,4%	1402	1.220	14,9%
Margem Log ADM	54,0%	54,9%	-0,8 p.p.	50,4%	55,9%	-5,5 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>	2T22	2T21	Var. %	1S22	1S21	Var. %
Despesas comerciais	(2.524)	(2.767)	-8,8%	(4.432)	(4.445)	-0,3%
Despesas vacância	(918)	(431)	113,0%	(1.731)	(1.039)	66,6%
Despesas gerais e administrativas	(8.166)	(5.937)	37,5%	(17.680)	(12.520)	41,2%
Outras receitas/despesas, líquidas	(1.043)	12.125	-108,6%	(2.436)	11.288	-121,6%
Total	(12.651)	2.990	-523,2%	(26.279)	(6.716)	291,4%

Evidenciando ganho de escala e eficiência do time comercial, as despesas comerciais e de vacância cresceram 7,6% no 2T22 e 12,4% no 1S22, sendo importante destacar que o aumento foi inferior ao crescimento das receitas, ou seja, mesmo com maior área locada, os custos mantiveram-se estáveis. A evolução das despesas gerais e administrativas tanto no segundo trimestre quanto no primeiro semestre, referem-se a gastos não recorrentes com a estrutura de pessoal da Companhia, aumento das despesas relacionadas a viagens, que devido a pandemia estavam restritas no 2T21 e crescimento da estrutura administrativa que terá sua representatividade diluída nos trimestres seguintes. Outras receitas referem-se substancialmente a venda do ativo BTS Extrema.

Participação em controladas e controladas em conjunto

<i>em R\$ mil</i>	2T22	2T21	Var. %	1S22	1S21	Var. %
Cabral	-	(3.946)	100,0%	-	(3.745)	100,0%
Parque Torino	2.770	1.245	122,5%	5.227	2.475	111,2%
Loteamento Betim	(21)	3.570	-100,6%	(16)	3.913	-100,4%
SPE SJC	(12)	(8)	37,5%	(21)	(16)	31,3%
Outros	(281)	-	-	(508)	-	-
Total	2.456	861	185,4%	4.682	2.627	78,2%

A variação trimestral e anual observada no Parque Torino refere-se a evolução do projeto, com entrega de novas fases e maturação do ativo. No loteamento Betim (PIB), a variação negativa se deve pela mudança na metodologia de contabilização da venda de um terreno ocorrida no 4T21. Realizamos a venda do ativo Strip Mall Cabral no segundo trimestre de 2021 em linha com a estratégia de desinvestimento de ativos *non core*.

Resultado Financeiro

em R\$ mil	2T22	2T21	Var. %	1S22	1S21	Var. %
Despesas financeiras	(66.043)	(9.185)	619,0%	(74.240)	(14.348)	417,4%
Juros	(29.340)	(9.185)	219,4%	(49.209)	(14.348)	243,0%
Equity Swap	(36.702)	-	-	(25.031)	-	-
Receitas financeiras	21.931	9.782	124,2%	43.685	15.509	181,7%
Total	(44.112)	597	7.488,8%	(30.555)	1.161	2.731,8%

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 desvalorização do ativo LOGG3 impactando negativamente a despesa financeira através de um operação de *equity swap* no montante de aproximadamente R\$ 36 milhões.

Imposto de Renda e contribuição social

em R\$ mil	2T22	2T21	Var. %	1S22	1S21	Var. %
Correntes	(3.329)	(8.789)	-62,1%	(7.053)	(11.528)	-38,8%
Diferidos	12.243	10.335	18,5%	7.735	(8.829)	187,6%
Total	8.915	1.546	476,6%	682	(20.357)	103,4%

A variação dos impostos correntes ocorre pela venda do ativo BTS Extrema no 2T21. A evolução do saldo do imposto diferido está associada ao aumento da taxa de juros no período.

Impostos diferidos

em R\$ mil	2T22	2T21	Var. %	1S22	1S21	Var. %
Diferido da operação	(1.975)	2.112	193,5%	1.928	4.511	57,3%
Diferido Equity Swap	12.479	-	-	8.511	-	--
Diferido resultado operacional do desenvolvimento de novos ativos	1.734	8.223	-78,9%	(2.710)	(13.340)	-79,7%
Total	12.243	10.335	18,5%	7.735	(8.829)	187,6%

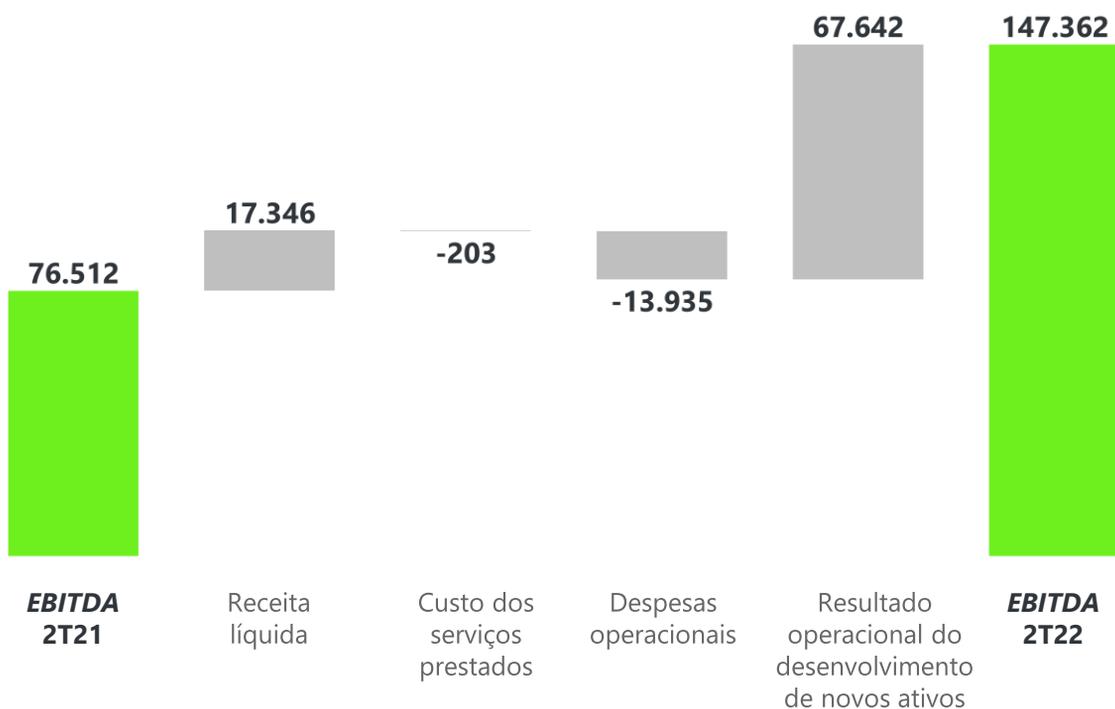
O quadro acima apresenta a composição do IR e CS diferidos, segregados entre o impacto decorrente da operação e do Resultado operacional do desenvolvimento de novos ativos.

Log Fortaleza II | CE



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

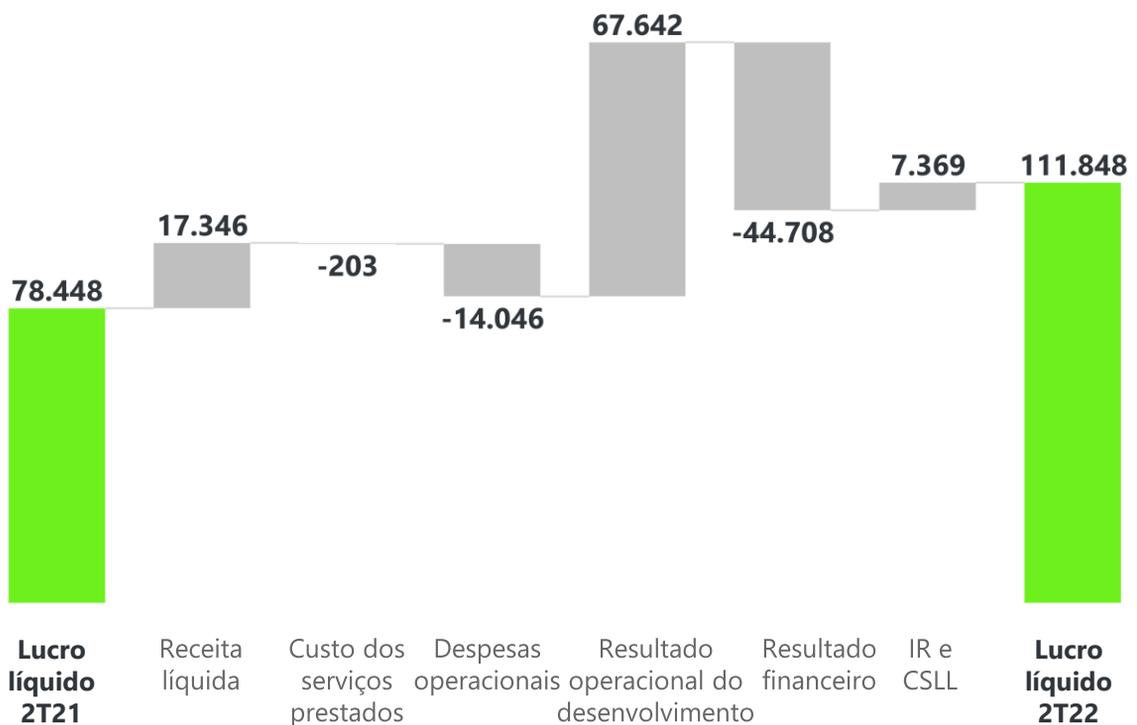
em R\$ mil	2T22	2T21	Var. %	1S22	1S21	Var. %
(=) Lucro/prejuízo líquido	111.848	78.448	42,6%	244.182	200.544	21,8%
(+) IR e CSLL	(8.915)	(1.546)	476,6%	(682)	20.358	-103,4%
(+) Resultado financeiro	44.112	(597)	7.488,8%	30.555	(1.161)	2.731,8%
(+) Depreciação	317	205	55,1%	614	402	52,7%
EBITDA	147.362	76.510	92,6%	274.668	220.145	24,8%
Margem EBITDA	271,3%	207,0%	64,3 p.p.	288,8%	298,7%	-9,8 p.p.
Resultado operacional no desenvolvimento de novos ativos	(103.641)	(35.998)	187,9%	(201.929)	(151.081)	33,7%
Venda BTS Extrema	-	(11.860)	100,0%	-	(11.860)	100,0%
Outros	778	1.284	-39,4%	1.794	2.687	-33,2%
EBITDA para Atividade de Locação	44.499	29.936	48,6%	74.533	59.891	24,4%
Margem EBITDA para Atividade de Locação	81,9%	81,0%	0,9 p.p.	78,4%	81,2%	-2,9 p.p.





Lucro líquido

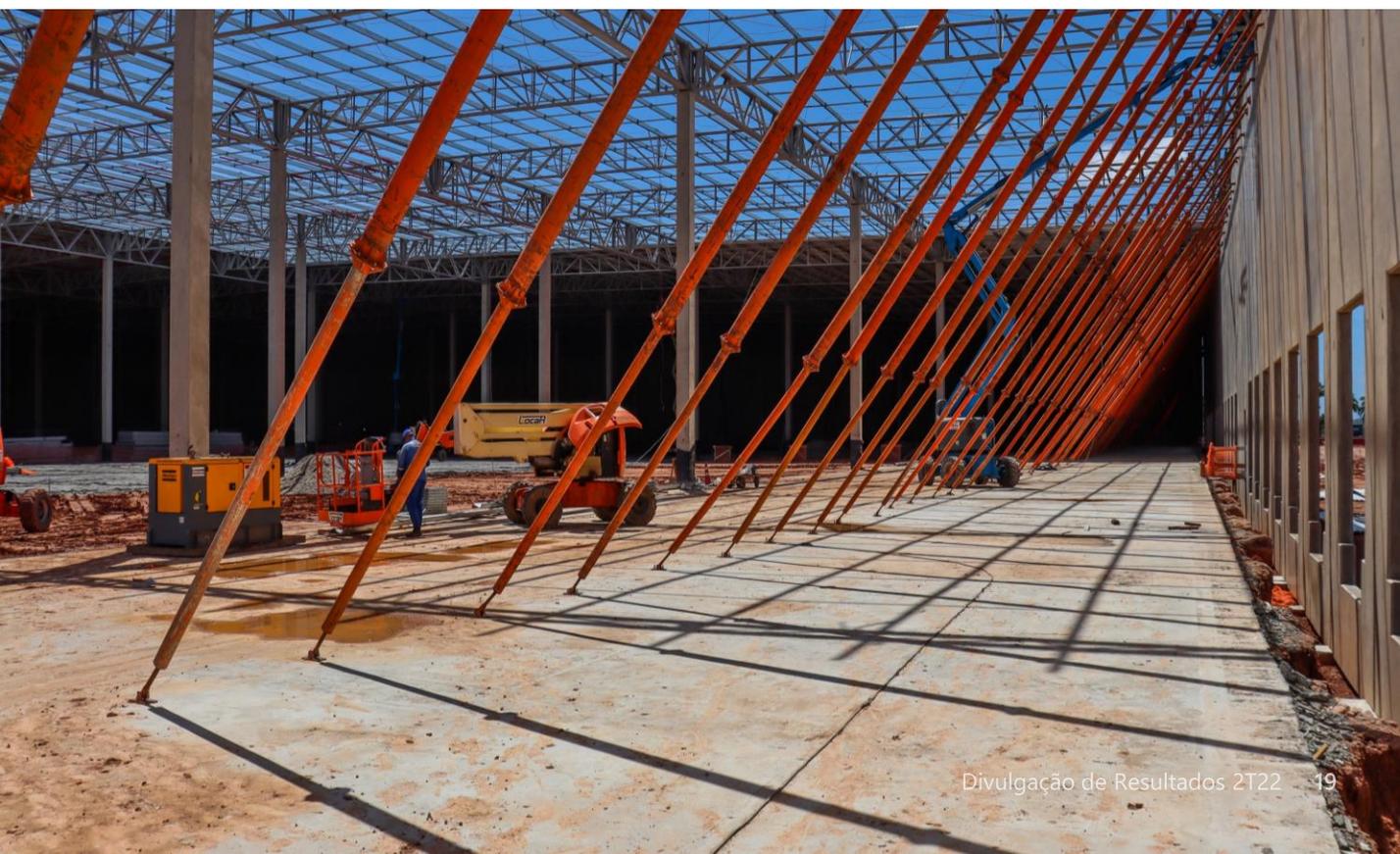
em R\$ mil	2T22	2T21	Var. %	1S22	1S21	Var. %
Lucro/Prejuízo Líquido	111.848	78.448	42,6%	244.182	200.544	21,8%
Margem Líquida	206,0%	212,2%	-6,3 p.p.	256,8%	272,1%	-15,3 p.p.
Resultado operacional do desenvolvimento de novos ativos	(103.641)	(35.998)	187,9%	(201.929)	(151.081)	33,7%
IR/CS diferidos do resultado operacional do desen. de novos ativos	(1.734)	(8.223)	-78,9%	2.710	13.340	-79,7%
Venda BTS Extrema	59	(11.860)	100,5%	154	(11.860)	101,3%
IR/CS Venda BTS Extrema	-	4.477	-	(1.891)	4.477	-142,2%
Operação <i>Equity Swap</i>	36.754	-	-	25.084	-	-
IR/CS Operação <i>Equity Swap</i>	(7.981)	-	-	(5.047)	-	-
Outros	540	861	-37,3%	2.029	1.623	25,0%
Lucro Líquido Atividade de Locação	35.845	27.706	29,4%	65.292	55.735	17,1%
Margem Líquida Atividade de Locação	66,0%	75,0%	-9,0 p.p.	68,7%	75,6%	-7,0 p.p.



FFO (Funds From Operations)

em R\$ mil	2T22	2T21	Var. %	1S22	1S21	Var. %
(=) Lucro/prejuízo Líquido	111.848	78.448	42,6%	244.182	200.544	21,8%
Depreciação	317	205	55,1%	614	402	52,7%
Resultado operacional do desenvolvimento de novos ativos	(103.641)	(35.998)	187,9%	(201.929)	(151.081)	33,7%
IR/CS diferidos do resultado operacional do desen. de novos ativos	(1.734)	(8.223)	-78,9%	2.710	13.340	-79,7%
Venda BTS Extrema	59	(11.860)	100,5%	154	(11.860)	101,3%
IR/CS Venda BTS Extrema	-	4.477	-	(1.891)	4.477	-142,2%
Operação Equity Swap	36.754	-	-	25.084	-	-
IR/CS Operação Equity Swap	(7.981)	-	-	(5.047)	-	-
Outros	540	861	-37,3%	2.029	1.623	25,0%
FFO para Atividade de Locação	36.163	27.912	29,6%	65.906	56.137	17,4%
Margem FFO para Atividade de Locação	66,6%	75,5%	-8,9 p.p.	69,3%	76,2%	-6,9 p.p.

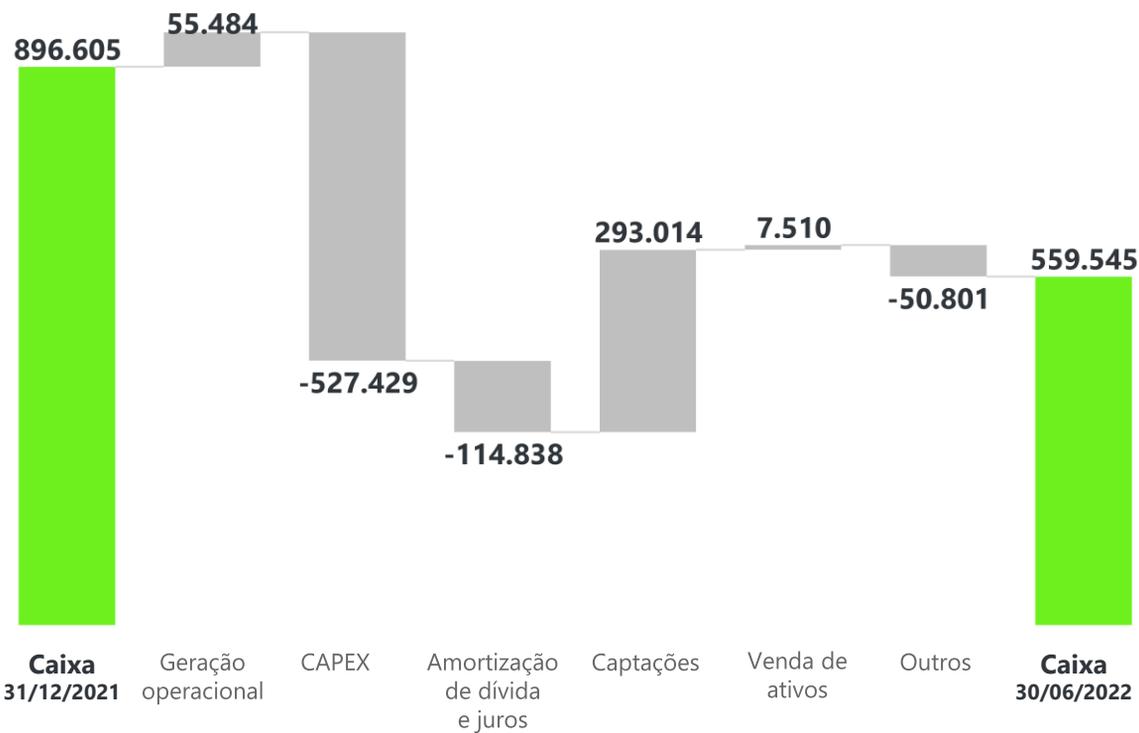
Log Recife | PE



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

em R\$ mil

	30/06/22	31/12/21	Var. %
Caixa e equivalentes de caixa	83.173	207.564	-59,9%
Títulos e valores mobiliários - CP	250.235	485.911	-48,5%
Títulos e valores mobiliários - LP	226.137	203.130	11,3%
Total	559.545	896.605	-37,6%



Log Goiânia II | GO





Contas a receber

<i>em R\$ mil</i>	30/06/2022	31/12/2021	Var. %
Locação de galpões e retail	39.729	34.206	16,1%
Venda de ativos/empresas	18.843	26.353	-28,5%
Administração de condomínios	686	457	50,1%
Outros	11.448	23.501	-51,3%
Total	70.706	84.517	-16,3%

Propriedades para investimento – PPI

<i>em R\$ mil</i>	30/06/2022	31/12/2021	Var. %
Terrenos	272.688	466.660	-41,6%
Projetos em andamento	932.699	880.883	5,9%
Projetos 100% concluídos	3.336.544	2.425.163	37,6%
Total	4.541.931	3.772.706	20,4%

Log Belém | PA



Endividamento: empréstimos, financiamentos e debêntures

<i>em R\$ mil</i>	Prazo	Custo Efetivo*	30/06/2022	31/12/2021
Financ. à construção	Dez/13 a Out/24	CDI + 1,92%	14.605	17.247
Financ. à construção	Dez/13 a Set/28	108,95% CDI	18.098	19.978
Debêntures 12ª emissão	Jan/18 a Dez/27	CDI + 2,42%	55.096	60.106
Debêntures 14ª emissão	Nov/21 a Nov/23	117% CDI + 0,26% a.a.	91.472	121.363
Debêntures 15ª emissão	Jan/19 a Dez/28	CDI + 1,71%	45.624	49.118
Debêntures 16ª emissão	Mar/20 a Mar/25	108% CDI + 0,34% a.a.	56.393	64.989
Debêntures 17ª emissão	Set/19 a Set/24	116,5% CDI + 0,18% a.a.	238.534	235.266
Debêntures 18ª emissão	Mar/26	CDI + 2,21%	259.592	256.485
Debêntures 19ª emissão	Set/28	CDI + 1,23%	474.423	459.132
Debêntures 20ª emissão - 1ª série	Mar/27	CDI + 1,55%	134.235	-
Debêntures 20ª emissão - 2ª série	Mar/29	CDI + 1,47%	172.622	-
(-) Custo de captação			(20.836)	(15.979)
Total			1.539.858	1.267.705

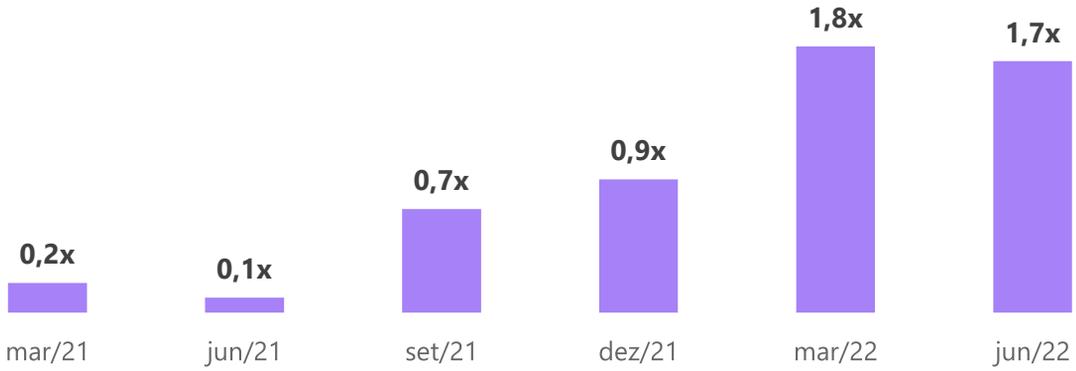
Custo efetivo: considera o custo da dívida contratual + outros custos de captação (*fees*, assessoria legal, agente fiduciário e/ou securitizadora - no caso das debêntures, cartório etc.) e manutenção da dívida.

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



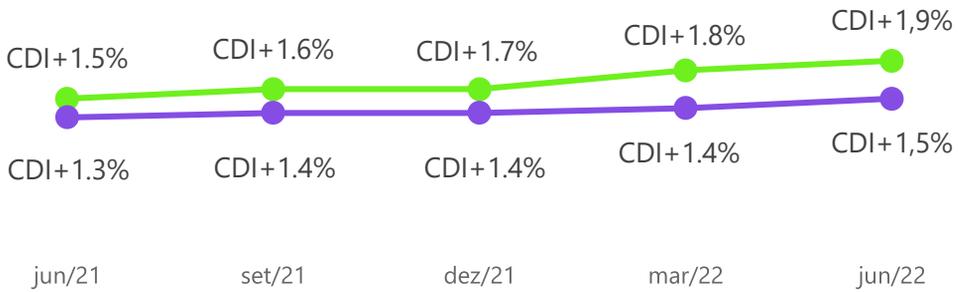
DÍVIDA LÍQUIDA / EBITDA

● Dívida Líquida / EBITDA



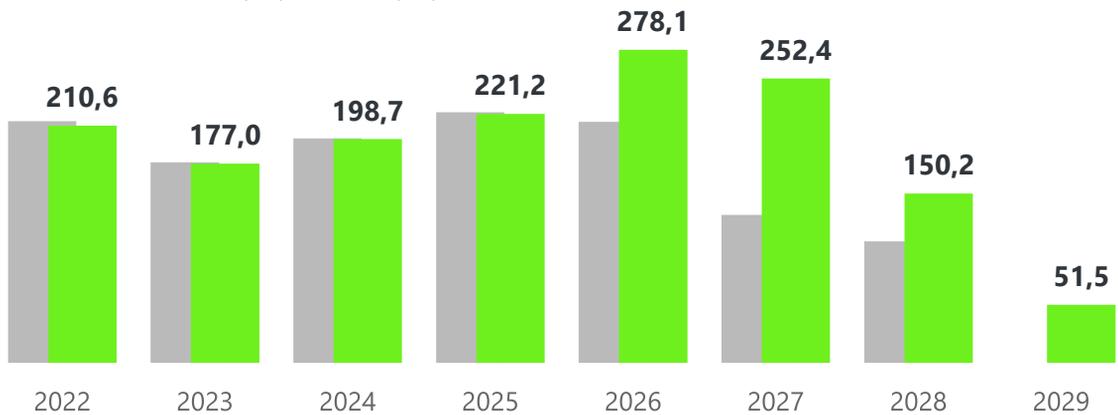
CUSTO DA DÍVIDA

● Custo da face ● Custo efetivo



CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA

EM R\$ MILHÕES ● 31/12/2021 ● 30/06/2022

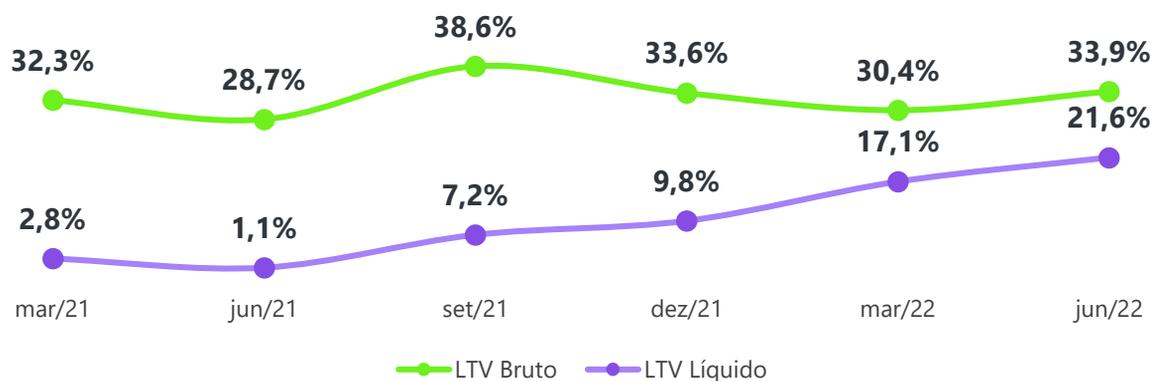




Indicadores de dívida

Em R\$ mil	30/06/2022	31/12/2021	Var. %
(+) Empréstimos e financiamentos e debêntures	1.539.858	1.267.705	21,5%
(-) Caixa e disponibilidades	559.545	896.605	-37,6%
(=) Dívida líquida	980.313	371.100	164,2%
(=) Patrimônio líquido	3.619.382	3.340.742	8,3%
(=) Dívida líquida / PL	27,1%	11,1%	16,0 p.p.

Loan to value



Log Itapeva | MG





MERCADO DE CAPITAIS



11 analistas com cobertura ativa



R\$1,9 BI

R\$9 MM

Market Cap

ADTV 30 Data-Base: 30/06/22



■ Volume Negociado ● Preço da Ação



Composição Acionária	# ações	% do total
Grupo controlador e administradores	41.201.866	40,33%
Tesouraria	1.396.071	1,37%
Free Float	59.561.217	58,30%
Total	102.159.154	100%

LOGG3 Fonte: Broadcast | Data base: 30/06/2022

Preço final	R\$18,27
Maior preço 2T22	R\$30,36
Menor preço 2T22	R\$18,04
Valorização 2T22	-42,20%
Valorização 2022	-19,07%

IBRA

IGCT

IGCX

IGNM

IMOB

ITAG

SMLL



ESG



Relatório de Sustentabilidade

Em 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: INAUGURAÇÃO LOG SOCIAL VIANA



Dando continuidade ao apoio às comunidades vizinhas dos nossos empreendimentos, e seguindo com o objetivo de ampliar o Programa Log Social para todas as regiões onde estamos presentes, inauguramos em maio deste ano a segunda unidade do projeto no Condomínio Logístico Log Viana I, no município de Viana, região metropolitana de Vitória, Espírito Santo.



O Log Social consiste na elaboração de programas educacionais, em parceria com instituições da área, para a qualificação da educação básica e capacitação profissional dos colaboradores dos locatários e população do entorno dos condomínios logísticos. De caráter permanente, o programa teve início em agosto de 2021, no Condomínio Logístico Log Fortaleza, em Maracanaú, região metropolitana de Fortaleza, Ceará.



Além do espaço para a realização das aulas, a Log oferece a todos os participantes um kit escolar com uniforme, caderno, apostilas e demais materiais, para auxiliá-los e incentivá-los em sua jornada de estudo. Todos os cursos são presenciais, com instrutores e alunos respeitando as normas sanitárias de segurança recomendadas pelos órgãos de saúde locais.

O Log Social oferece cursos de informática básica, NR10 (área elétrica), NR 35 (área industrial), empilhadeira, conferente, brigada de incêndio, primeiros socorros, entre outros. Até junho de 2022 foram ministradas 8.052 horas/aula pelo projeto em Log Viana I e Log Fortaleza I.

O objetivo da Log é que até o fim do ano mais de 25 mil horas/aula sejam ministradas no programa. Para isso, a companhia pretende expandir o Log Social para outros empreendimentos.

[Clique aqui e confira outros cases](#)



Log Social Viana - ES



Log Social Maracanaú - CE

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Demonstrações de Resultado do Exercício *EM R\$ MIL*

	2T22	2T21	Var. %	1S22	1S21	Var. %
Receita líquida	54.308	36.962	46,9%	95.100	73.711	29,0%
Custo de prestação de serviços	(709)	(506)	-40,1%	(1.377)	(962)	-43,1%
Lucro bruto	53.599	36.456	47,0%	93.723	72.749	28,8%
Receitas (despesas) operacionais	93.446	39.849	134,5%	180.332	146.992	22,7%
Despesas comerciais	(3.442)	(3.198)	-7,6%	(6.163)	(5.484)	-12,4%
Despesas gerais e administrativas	(8.166)	(5.937)	-37,5%	(17.680)	(12.520)	-41,2%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(1.043)	12.125	-108,6%	(2.436)	11.288	-121,6%
Varição no Resultado Operacional Novos Ativos	103.641	35.998	187,9%	201.929	151.081	33,7%
Resultado da equivalência patrimonial	2.456	861	185,2%	4.682	2.627	78,2%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	147.045	76.305	92,7%	274.055	219.742	24,7%
Resultado financeiro	(44.112)	597	7.488,9%	(30.555)	1.161	2.731,8%
Encargos financeiros	(66.043)	(9.185)	-619,0%	(74.240)	(14.348)	-417,4%
Receitas financeiras	21.931	9.782	124,2%	43.685	15.509	181,7%
L/P antes do IRPJ e CSLL	102.933	76.902	33,8%	243.500	220.902	10,2%
Imposto de renda e contribuição social	8.915	1.546	476,6%	682	(20.358)	103,4%
Correntes	(3.328)	(8.789)	62,1%	(7.053)	(11.528)	38,8%
Diferidos	12.243	10.335	18,5%	7.735	(8.829)	187,6%
Lucro/prejuízo dos períodos	111.848	78.448	42,6%	244.182	200.544	21,8%
Acionistas controladores	99.789	77.069	29,5%	231.237	186.704	23,9%
Acionistas não controladores	12.059	1.379	774,5%	12.945	13.840	-6,5%



Balço Patrimonial EM R\$ MIL

ATIVO	30/06/2022	31/12/2021	Var. %	PASSIVO	30/06/2022	31/12/2021	Var. %
Circulante	402.835	775.097	-48,0%	Passivo circulante	513.578	511.425	0,4%
Caixa e equivalentes de caixa	83.173	207.564	-59,9%	Fornecedores	12.637	44.604	-71,7%
Títulos e valores mobiliários	250.235	485.911	-48,5%	Empréstimos e debêntures	261.387	214.610	21,8%
Contas a receber	40.781	61.190	-33,4%	Instrumentos derivativos	27.352	-	-
Impostos a recuperar	23.044	14.252	61,7%	Salários, encargos sociais e benefícios	11.719	9.138	28,2%
Despesas antecipadas	3.487	4.029	-13,5%	Impostos e contribuições a recolher	17.127	15.457	10,8%
Outros ativos	2.115	2.151	-1,7%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	35.168	46.383	-24,2%
				Adiantamentos - Permutas	137.411	70.290	95,5%
				Dividendos a pagar	-	87.627	-
				Outros	10.777	23.508	-54,2%
Não circulante	5.227.875	4.384.806	19,2%	Passivo não circulante	1.479.750	1.307.736	14,5%
Títulos e valores mobiliários	226.137	203.130	11,3%	Arrendamento	8.164	4.244	92,4%
Instrumentos financeiros derivativos	6.569	-	-	Empréstimos e debêntures	1.278.471	1.053.095	21,4%
Contas a receber	29.925	23.327	28,3%	Instrumentos financeiro	3.815	3.620	5,4%
Despesas antecipadas	12.016	12.088	-0,6%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	3.034	-
Impostos a recuperar	43.036	36.909	16,6%	Adiantamentos - Permutas	105.119	160.300	-34,4%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	22.874	7.428	207,9%	Impostos diferidos	95.739	77.828	23,0%
Outros	10.725	7.764	38,1%	Outros	6.442	5.615	14,7%
Investimento em controladas em conjunto	319.066	313.663	1,7%				
Propriedades para investimento	4.541.931	3.772.706	20,4%	Patrimônio líquido	3.619.382	3.340.742	8,3%
Imobilizado	11.286	4.927	129,1%	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	3.536.372	3.311.569	6,8%
Intangível	4.310	2.864	50,5%	Participações dos acionistas não controladores	83.010	29.173	184,5%
TOTAL DOS ATIVOS	5.630.710	5.159.903	9,1%	TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	5.630.710	5.159.903	9,1%



Demonstração do fluxo de caixa consolidado EM R\$ MIL



	1S22	1S21	Var. %
ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro líquido do período	244.182	200.544	21,8%
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(171.873)	(143.073)	-20,1%
Redução (aumento) nos ativos operacionais	(13.294)	(18.244)	27,1%
Aumento (redução) nos passivos operacionais	(30.055)	30.397	-198,9%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(9.356)	(6.246)	-49,8%
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	19.604	63.378	-69,1%
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aumento / aquisição de investimentos	(4.481)	(12.163)	63,2%
Redução em títulos e valores mobiliários	632.659	256.786	146,4%
Aumento em títulos e valores mobiliários	(384.110)	(490.135)	21,6%
Dividendos recebidos de investidas	3.760	5.078	-26,0%
Recebimento pela venda de controladas / ativos	7.510	197.406	-96,2%
Aquisição de propriedades para investimento	(518.976)	(182.174)	-184,9%
Outros	(3.972)	(307)	-1.193,8%
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(267.610)	(225.509)	-18,7%
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquido	293.014	247.985	18,2%
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(61.771)	(128.164)	51,8%
Pagamento de juros	(45.256)	(11.927)	-279,4%
Pagamento de arrendamento	(207)	(246)	15,9%
Pagamento de dividendos	(87.627)	(33.240)	-163,6%
(Pagamento) recebimento de derivativo	(7.811)	-	-
Alienação (aquisição) de ações em tesouraria	(7.656)	-	-
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	37	3	1.133,3%
(Distribuições) aportes de acionistas não controladores	40.892	(10.337)	495,6%
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades de financiamento	123.615	64.074	92,9%
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(124.391)	(98.057)	-26,9%
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do período	207.564	453.855	-54,3%
No fim do período	83.173	355.798	-76,6%



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.

102

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

