



Divulgação de **Resultados** **1T25**



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 2025. Todos os números são apresentados e comparados ao mesmo período do ano anterior, exceto quando especificado, e foram arredondados ao milhar mais próximo. Quando comparadas as demonstrações financeiras, podem apresentar pequenas divergências devido ao arredondamento.

LOGG
B3 LISTED NM

7 MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Evolução do Lucro e Geração de Valor ao Acionista

No 1T25, a LOG reportou lucro líquido de R\$ 86,4 milhões, um crescimento de 56,2% em relação ao mesmo período do ano anterior. Esse resultado é consequência direta da eficiência operacional da Companhia, impulsionada pelo reconhecimento do valor dos ativos em desenvolvimento, avaliados a valor justo, controle rigoroso de custos e despesas e aumento de receita.

Nos últimos doze meses, o lucro por ação alcançou R\$ 4,31, representando um crescimento de 96,5% frente ao mesmo período do ano anterior. Já o lucro por ação do trimestre foi de R\$ 0,99, um aumento de 80,5% frente ao 1T24 que foi de R\$ 0,55.



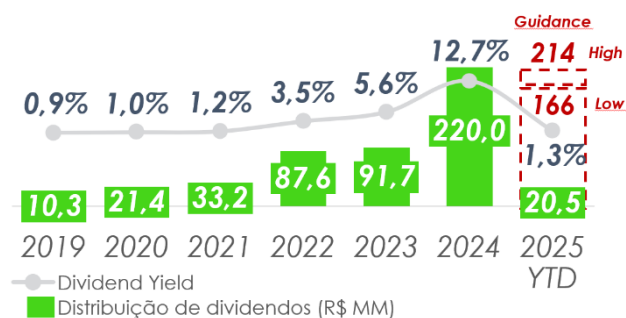
¹ Considera-se o Lucro líquido dos controladores dos últimos 12 meses. Considera-se o total de ações ao final dos períodos correspondentes, não ponderadas.

Compromisso com Retorno ao Acionista e Disciplina de Alocação de Capital

No primeiro trimestre de 2025, a LOG aprovou a distribuição de R\$ 20,5 milhões em dividendos, equivalentes a 25% do lucro líquido ajustado do período. O pagamento será efetuado no dia 30 de maio de 2025, conforme *guidance* de distribuição trimestral de dividendos para o exercício de 2025.

A Administração reforça sua intenção de distribuição de dividendos em 2025 no montante total correspondente a 50% do lucro líquido ajustado do exercício.

Distribuição e Yield¹ de Dividendos (Caixa)



¹ Yield calculado com base no dividendo/ação distribuído, pelo preço da ação na data base de distribuição. O Yield de 2025 foi calculado pelo preço da ação do final do trimestre.

100% de Pré-locação nas Entregas e Baixa Vacância Reforçam a Consistente Demanda dos Galpões da LOG

No trimestre, a Companhia entregou 102,1 mil m² de ABL, nos empreendimentos LOG Cuiabá, LOG São José dos Pinhais e LOG São Bernardo do Campo, este último vendido desde 3T24. Os ativos foram entregues com 100% de pré-locação e a vacância estabilizada fechou em apenas 1,55%.

O ticket médio das entregas foi de R\$ 26,06, reafirmando a competitividade da LOG em diferentes regiões do Brasil e demonstra uma estrutura de preços mais coesa e equilibrada em todo mercado nacional. A absorção bruta do trimestre totalizou 114,6 mil m² de ABL.

Ticket médio das entregas por trimestre¹



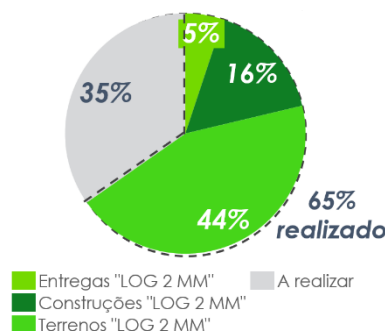
¹ Ticket médio simples consolidado dos trimestres de R\$ 25,49 e ponderado consolidado pelo ABL de R\$ 25,98.

Avanços na Execução do Plano LOG 2 Milhões

Em 2025, a LOG deu início à execução do plano "LOG 2 Milhões", cuja meta é entregar 2 milhões de m² de ABL até 2028. No trimestre, a Companhia entregou 102,1 mil m², até o momento, conta com 323,5 mil m² em construção, distribuídos em oito empreendimentos nas regiões Centro-Oeste, Nordeste, Sudeste e Sul do país. Nosso portfólio cresceu e, ao final do período, totalizou 1,026 milhão m².

A Companhia possui landbank contratado de 20 novos terrenos totalizando 880 mil m² de ABL. Os novos projetos, somados às entregas e construções, representam 65% do total necessário para o cumprimento plano até 2028.

A LOG permanece disciplinada na alocação de capital e comprometida com a entrega de ativos de alta qualidade, estrategicamente localizados e com demanda comprovada. A Companhia mantém uma perspectiva de retorno positiva sobre o capital empregado, com Yield On Cost próximos de 13%.



LOG conclui emissão de CRIs e Segue Ativamente o Programa de Reperfilamento de Dívidas

A LOG concluiu em abril, sua 25ª emissão de Debêntures da Companhia na forma de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), no valor total de R\$ 300 milhões. A operação foi distribuída em três séries, com prazos entre cinco e sete anos, custo entre 99% e 101% do CDI e sem garantias reais. O rating atribuído a esta emissão foi AA+ emitido pela S&P.

Este foi o melhor resultado histórico de uma emissão da LOG e reafirma a confiança do mercado na qualidade do crédito da Companhia, na saúde de sua estrutura de capital e na coerência de sua estratégia de crescimento sustentável.

A LOG segue executando de forma ativa seu programa de reperfilamento da dívida, aproveitamos mais uma janela favorável de emissões no mercado de capitais e no decorrer do ano a companhia utilizará seus recursos para a liquidação antecipada de dívidas de curto prazo e custo mais elevado.

7 DESTAQUES FINANCEIROS

No 1T25, a Companhia apresentou receita líquida de locação de R\$ 55,3 milhões, representando um crescimento de 2,8% em relação ao mesmo período do ano anterior.

O EBITDA no 1T25 foi de R\$ 120,8 milhões, um aumento de 63,2%. O EBITDA de locação somou R\$ 47,8 milhões no 1T25, com margem de 86,4%.

O lucro líquido no 1T25 foi de R\$ 86,4 milhões, um aumento expressivo de 56,2% em comparação ao 1T24.

A dívida líquida ajustada apresentou uma redução de 10,8% em relação ao ano anterior, totalizando R\$ 663,6 milhões ao final do 1T25. A relação entre a dívida líquida ajustada e o EBITDA foi de 1,2x, comparada a 2,7x no mesmo período do ano anterior, refletindo a disciplina financeira da Companhia.

EM R\$ MILHARES	1T25	1T24	VAR. %
Receita Líquida	55.327	53.841	2,8%
Custo dos serviços prestados	(1.304)	(1.453)	-10,2%
Lucro Bruto	54.023	52.388	3,1%
Margem Bruta	97,6%	97,3%	0,3 p.p.
Despesas operacionais	(16.236)	(15.630)	3,9%
Desenvolvimento de Ativos	80.497	34.280	134,8%
Equivalência patrimonial	744	1.823	-59,2%
EBITDA	120.769	74.005	63,2%
Margem EBITDA	218,3%	137,5%	80,8 p.p.
Resultado financeiro	(26.046)	(9.123)	185,5%
IR CSLL	(6.617)	(8.438)	-21,6%
Lucro Líquido	86.365	55.300	56,2%
Margem Líquida	156,1%	102,7%	53,4 p.p.
Dívida Líquida aj. /EBITDA	1,2x	2,7x	-1,43x
Capex	171.809	158.108	8,7%
ABL %Log (m²)	1.025.754	1.044.965	-1,8%
Ticket médio (R\$/mensal)	21,09	20,62	2,3%
Vacância estabilizada (%)	1,55%	0,91%	70,3%

7 DESTAQUES OPERACIONAIS

Entregas:

102,1
MIL M² ABL

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

Pré-locação das
Entregas:

100%

Demonstração da forte demanda e confiança do mercado

Vacância
Estabilizada:

1,55%

Muito inferior frente à média do setor de 8%

Absorção Bruta:

114,6
MIL M² ABL

Mantendo um alto patamar de absorção

LOG BELÉM



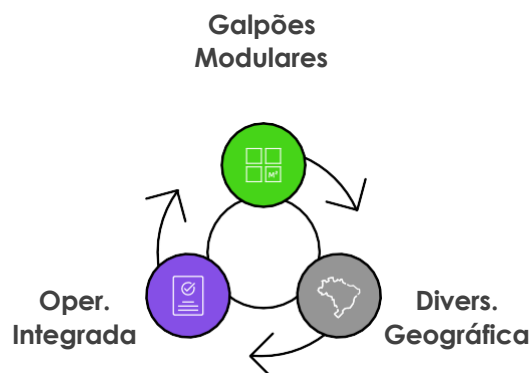


Desempenho Financeiro e Operacional

7 PILARES ESTRATÉGICOS: A BASE PARA O SUCESSO DE NOSSO MODELO DE NEGÓCIOS

Pilares Estratégicos

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



Galpões Modulares:

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

161 clientes em 211 contratos ativos

Concentração por setor inferior a 21%

Vacância estabilizada de 1,55%

Ticket médio de R\$ 21,09 por m² de ABL

Repasse de preço acima da inflação pelo 11º trimestre consecutivo com SCR de 0,35%

Diversificação Geográfica:

Vantagem competitiva relevante no setor, com presença em todos os mercados estratégicos e é demandada por sua própria base de clientes, que assegura inteligência comercial para definir localização e precificação dos ativos.

102,1 mil m² de ABL entregues no trimestre em três estados diferentes

Pré-locação de 100% das entregas

Absorção bruta de 114,6 mil m² de ABL

Operação Integrada:

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

Menor custo nacional de construção

Nacionalização dos preços

Flight to Quality como driver de crescimento



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

7 PORTFÓLIO OPERACIONAL

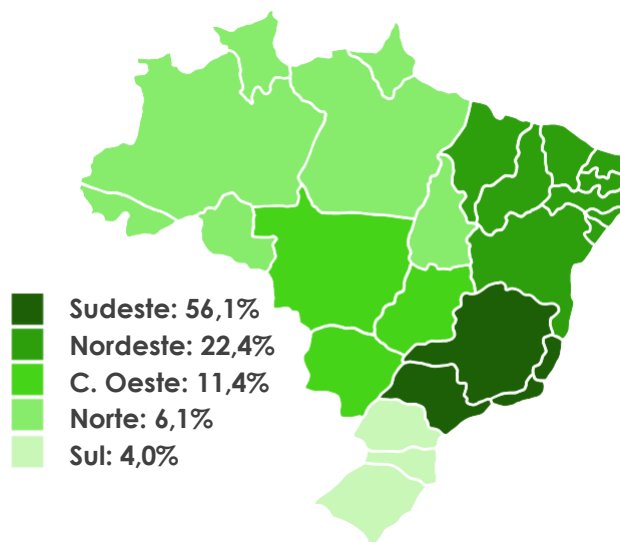
Entregas de Ativos Estabilizados no 1T25, com Pré-Locação de 100%

Entregas YTD

EM M² DE ABL ABL	Trimestre	% Total
LOG Cuiabá	1T25	38.643
LOG SJP	1T25	40.981
LOG São Bernardo G2	1T25	22.456
Total 1T25		102.081

A Companhia entregou 102,1 mil m² de ABL no trimestre, distribuídos nos Estados de Paraná, Mato Grosso e São Paulo.

Representatividade do Portfólio Entregue por Região (% LOG)



Portfólio por Classe

EM M² DE ABL (%LOG)	1T25	4T24	1T24
Entregue	1.025.754	951.926	1.044.965
Em construção	264.657	199.017	397.661
Landbank	631.666	720.678	522.630
Total	1.922.076	1.871.621	1.965.256

Portfólio (ABL % LOG em milhares)

PERÍODO	INÍCIO	ENTREGAS	VENDAS	FINAL	OCUPAÇÃO	VACÂNCIA ESTAB.	VACÂNCIA TOTAL	VACÂNCIA BRASIL¹
1T24	998	47	-	1.045	98,1%	0,91%	1,88%	11,0%
2T24	1.045	59	138	966	97,1%	1,65%	2,89%	9,7%
3T24	966	115	74	1.007	96,5%	0,44%	3,49%	8,8%
4T24	1.007	96	150	952	96,7%	0,65%	3,30%	9,2%
1T25	952	74	-	1.026	97,3%	1,55%	2,73%	8,1%

¹ Fonte: Colliers. | No 3T24 Não inclui a venda concluída de São Bernardo de Campo (52 mil m² de ABL), pois o empreendimento foi vendido antes de ser entregue.

7 DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (DRE)

Segmentação da Companhia

Locação:

Locação de galpões classe A em todo o Brasil, focando nas principais regiões metropolitanas e gestão eficiente desses ativos por meio da Log Adm.

Desenvolvimento:

Estratégia de venda de ativos, onde a reciclagem de ABL existente financia novos projetos. As avaliações constantes das propriedades, garantem crescimento contínuo dos resultados.

DRE 1T25¹

EM R\$ MILHARES	1T25			1T24			1T25x1T24 VAR. CONSOLIDADO
	CONSOLIDADO	LOCAÇÃO	DESENVOLVIM.	CONSOLIDADO	LOCAÇÃO	DESENVOLVIM.	
Receita líquida	55.327	55.327	-	53.841	53.841	-	2,8%
Custo serviços	(1.304)	(1.304)	-	(1.453)	(1.453)	-	-10,2%
Lucro Bruto	54.023	54.023	-	52.388	52.388	-	3,1%
Margem Bruta	97,6%	97,6%	-	97,3%	97,3%	-	0,3 p.p.
Despesas op. e desenvolvimento	64.260	(6.234)	70.494	18.650	(9.521)	28.171	244,6%
Despesas G&A	(10.794)	(3.859)	(6.935)	(10.948)	(6.894)	(4.054)	-1,4%
Despesas Comerciais	(2.401)	(2.401)	-	(2.535)	(2.535)	-	-5,3%
Outras receitas/despesas op.	(1.301)	26	(1.327)	(1.003)	(92)	(911)	29,7%
Desenvolvimento de ativos	80.497	-	80.497	34.280	-	34.280	134,8%
Depreciação e Amortização	(1.741)	-	(1.741)	(1.144)	-	(1.144)	52,2%
Equivalência patrimonial	744	18	726	1.823	26	1.797	-59,2%
EBITDA	120.769	47.807	72.962	74.005	42.893	31.112	63,2%
Margem EBITDA	218,3%	86,4%	-	137,5%	79,7%	-	80,8 p.p.
Resultado financeiro	(26.046)	(30.460)	4.414	(9.996)	(22.737)	12.741	160,6%
Despesas fin. ex equity swap	(57.292)	(51.187)	(6.105)	(40.495)	(40.495)	-	41,5%
Receitas financeiras	31.246	20.727	10.519	30.499	17.758	12.741	2,4%
EBT	92.981	17.347	75.634	62.865	20.156	42.709	47,9%
IR e CSLL	(6.617)	(3.637)	(2.980)	(8.438)	(6.269)	(2.169)	-21,6%
Imposto corrente	(9.833)	(3.774)	(6.059)	(4.810)	(3.595)	(1.215)	104,4%
Imposto diferido ex. equity swap	3.216	137	3.079	(3.628)	(2.674)	(954)	-188,6%
Lucro Líquido ex. equity swap	86.365	13.710	72.655	54.427	13.887	40.540	58,7%
Margem Líquida ex. equity swap	156,1%	24,8%	-	101,1%	25,8%	-	55,0 p.p.
Despesas fin. de equity swap	-	-	-	873	-	873	-100,0%
Imposto diferido de equity swap	-	-	-	-	-	-	0,0%
Lucro líquido	86.365	13.710	72.655	55.300	13.887	41.413	56,2%
Margem Líquida	156,1%	24,8%	-	102,7%	25,8%	-	53,4 p.p.

¹ Em 01/01/2025, a Companhia atualizou a metodologia de alocação de despesas gerais e administrativas (G&A) entre os segmentos de locação e desenvolvimento, de forma a acompanhar a dinâmica de seus negócios. Os dados do 1T24 foram reprocessados com base nessa atualização, assegurando comparabilidade entre os períodos.

7 RECEITA

Receita Líquida de R\$ 55,3 milhões no trimestre

EM R\$ MILHARES	1T25	1T24	VAR. %
Receita bruta de locação ex. linearização	49.436	49.152	0,6%
Linearização de receita	4.621	3.897	18,6%
Receita bruta de locação	54.057	53.049	1,9%
Impostos locação	(3.030)	(2.710)	11,8%
Outras receitas (Log ADM + Gestão dos ativos de FIs)	4.933	3.987	23,7%
Impostos outras receitas	(633)	(485)	30,5%
Receita líquida	55.327	53.841	2,8%

A Receita líquida foi de R\$ 55,3 milhões no trimestre, e apresentou crescimento de 2,8% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Same Client Rent acima da inflação pelo 11º trimestre consecutivo

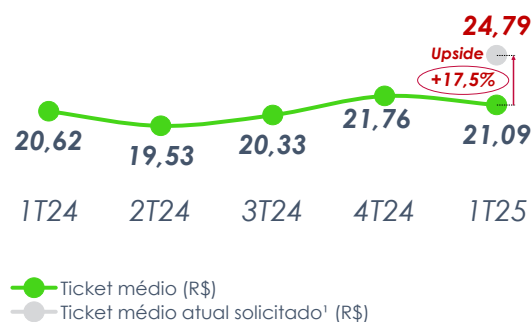
Same Client Rent¹



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

Ticket médio se mantém em patamar historicamente alto, mesmo com impacto pontual de vendas

Evolução Ticket Médio

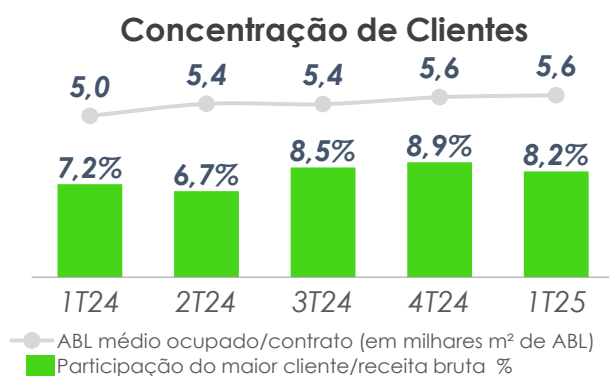


O gráfico acima de Evolução do Ticket médio apresenta a variação ao longo dos últimos trimestres, refletindo variações pontuais influenciadas por vendas realizadas ao final do 4T24, que faz parte da dinâmica natural em função do modelo de reciclagem de ativos da Companhia.

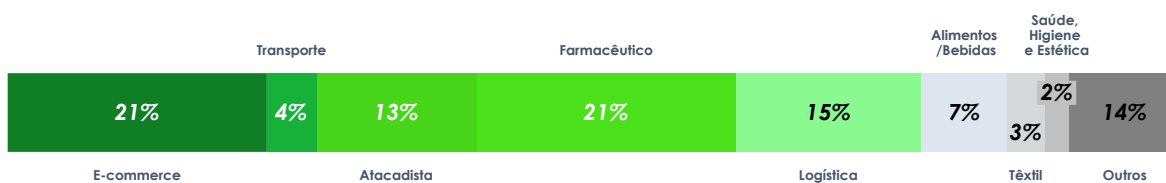
Aumento do Lucro da Gestão de Ativos em 46,2%

EM R\$ MILHARES	1T25	1T24	VAR. %
Receita Líquida Gestão de Ativos (LOG Adm, Fils, Energia)	4.300	3.502	22,8%
Custo Gestão	(1.304)	(1.453)	-10,2%
Lucro Bruto Gestão	2.996	2.049	46,2%
Margem Bruta Gestão	69,7%	58,5%	11,2 p.p.

No 1T25, a receita de gestão de ativos teve avanço significativo e já representa 34% do SG&A. Esta é uma fonte de receita recorrente, que gera valor ao negócio no longo prazo. Ao final do ciclo de crescimento, com ativos estabilizados, a expectativa é que a receita da gestão seja suficiente para cobrir integralmente o SG&A, um salto importante em ganho de eficiência operacional.

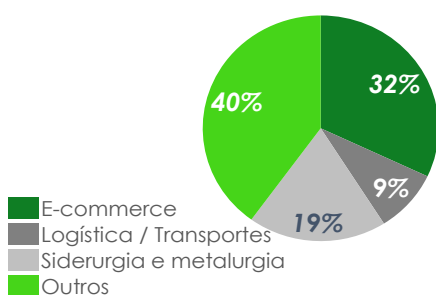


Clientes por Setor - % de ABL em Operação



A forte demanda permite que a Companhia entregue uma absorção bruta de 114,6 mil m² de ABL no trimestre

Absorção Bruta por Setor no Trimestre



Cronograma de Vencimento dos Contratos



A Companhia possui clientes da maioria dos setores da economia, cuja concentração não ultrapassa 21% do ABL total.

7 DESPESAS OPERACIONAIS

EM R\$ MILHARES	1T25	1T24	VAR. %
Lucro Bruto	54.023	52.388	3,1%
Despesas Operacionais	(14.178)	(14.596)	-2,9%
Despesas comerciais	(1.628)	(1.741)	-6,5%
Despesas de vacância	(773)	(794)	-2,6%
Despesas G&A	(10.036)	(10.917)	-8,1%
Depreciação e amortização	(1.741)	(1.144)	52,2%
Outras receitas/despesas	(1.301)	(1.003)	29,7%
Desenvolvimento de ativos	80.497	34.280	134,8%
Equivalência Patrimonial	744	1.823	-59,2%
EBIT	119.028	72.855	63,4%

No 1T25, as despesas comerciais apresentaram redução de 6,5% no trimestre. O G&A também apresentou redução de 1,4%. A linha de desenvolvimento de ativos apresentou aumento de 134,8%, devido ao aumento de ativos que iniciaram desenvolvimento comparado ao ano anterior.

7 EBITDA

EM R\$ MILHARES	1T25	1T24	VAR. %
EBIT	119.028	72.855	63,4%
Depreciação e Amortização	1.741	1.144	52,2%
Locação	47.807	42.893	11,5%
Desenvolvimento	72.962	31.112	134,5%
EBITDA	120.769	74.005	63,2%

LOG SALVADOR



7 RESULTADO FINANCEIRO

EM R\$ MILHARES	1T25	1T24	VAR. %
Receitas financeiras	31.246	30.499	2,4%
Despesas financeiras	(57.292)	(39.622)	44,6%
Equity Swap	-	873	-100,0%
Despesas fin. ex. equity swap	(57.292)	(40.495)	41,5%
Resultado Financeiro	(26.046)	(9.123)	185,5%

No 1T25, o Resultado Financeiro foi de R\$ (26,0) milhões. A variação no Resultado Financeiro é decorrente principalmente do aumento do CDI no período que acarretou em maior juros de empréstimos.

7 IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

EM R\$ MILHARES	1T25	1T24	VAR. %
Corrente	(9.833)	(4.810)	104,4%
Diferido	3.216	(3.628)	-188,6%
Diferido da Operação	6.216	(1.466)	-524,0%
Diferido Desenvolvimento	(3.000)	(2.162)	38,8%
IR e CSLL	(6.617)	(8.438)	-21,6%

A variação do IR/CSLL no 1T25 decorre da mudança de regime tributário de algumas controladas em 2025. Em contrapartida, houve um efeito positivo dos impostos diferidos, com destaque para a reversão de tributos sobre contas a receber constituídos em trimestres anteriores.

LUCRO LÍQUIDO

EM R\$ MILHARES	1T25	1T24	VAR. %
Locação	13.710	13.887	-1,3%
Desenvolvimento	72.655	41.413	75,4%
Lucro Líquido	86.365	55.300	56,2%

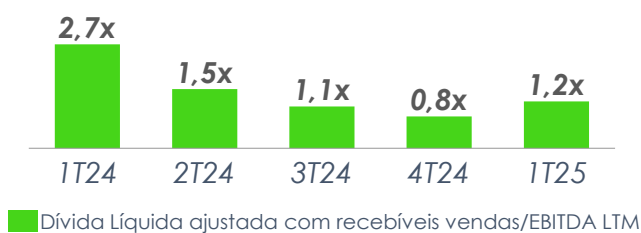
O **Lucro Líquido** foi de **R\$ 86,4 milhões no 1T25**, e apresentou aumento de 56,2%. Esse crescimento foi impulsionado pelas medidas operacionais e pelo desenvolvimento de novos ativos. **A Companhia possui Guidance de Lucro Líquido para 2025 de R\$ 350 a 450 milhões.**

7 ENDIVIDAMENTO

Alavancagem ajustada de apenas 1,2x

EM R\$ MILHARES	1T25	1T24	VAR. %
Dívida líquida	1.444.823	1.359.217	6,3%
<i>Empréstimos e financiamentos</i>	2.009.570	1.963.233	2,4%
<i>Caixa, eq. de caixa e TVM</i>	564.747	604.016	-6,5%
Patrimônio líquido	3.692.337	3.765.429	-1,9%
Dívida líquida/PL	39,1%	36,1%	3,0 p.p.
Dívida líquida ajustada	663.558	744.276	-10,8%
<i>Recebíveis das vendas de ativos</i>	781.265	614.941	27,0%
Dívida líquida ajustada/PL	18,0%	19,8%	-1,8 p.p.
Dívida líquida	1.444.823	1.359.217	6,3%
EBITDA LTM	540.376	279.623	93,3%
Dívida líquida/EBITDA	2,7x	4,9x	-2,2 p.p.
Dívida líquida ajustada	663.558	744.276	-10,8%
EBITDA LTM	540.376	279.623	93,3%
Dívida líquida ajustada/EBITDA LTM	1,2x	2,7x	-1,4 p.p.

Dívida Líquida Ajustada / EBITDA LTM

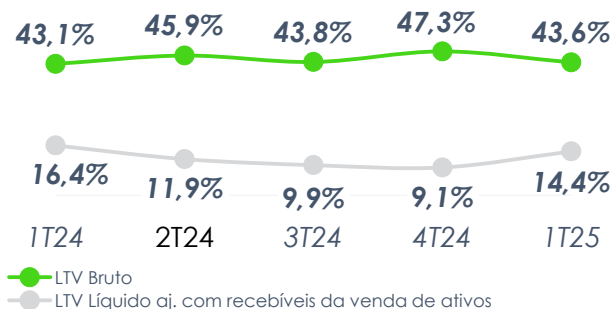


Considerando a dívida líquida ajustada pelos recebíveis das vendas, **a alavancagem da LOG saiu de 2,7x no ano anterior, para 1,2x** ao final do 1T25, resultado da gestão eficaz de capital e a estratégica monetização de ativos.

Dívida Líquida Ajustada

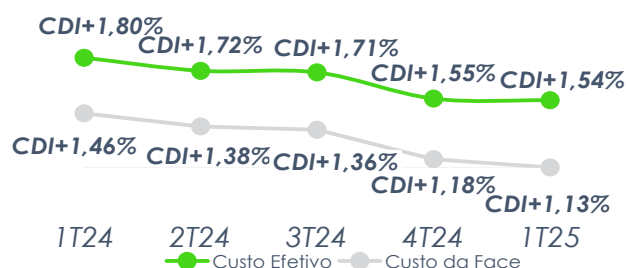


Loan to Value



A dívida líquida ajustada pelos recebíveis das vendas de ativos, foi de **R\$ 663,6 milhões no 1T25 e apresentou melhora de 10,8% em relação ao 1T24.**

Custo da Dívida



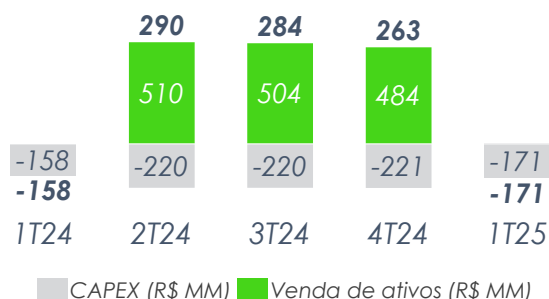
Cronograma de Amortização das Dívidas



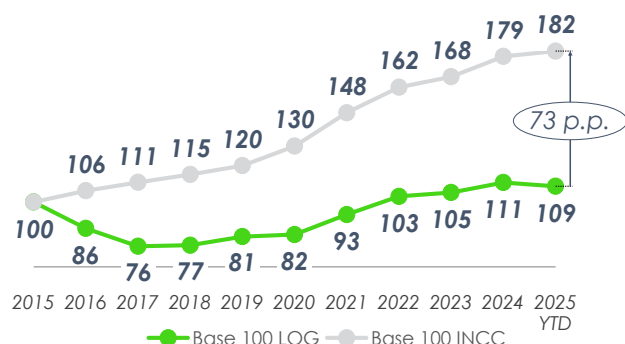
Como mencionado anteriormente, a LOG emitiu em abril, um CRI de R\$ 300 milhões visando alongamento do passivo e redução do custo das dívidas. **O custo efetivo de todas as dívidas foi de CDI+1,54% e segue apresentando redução significativa relação ao ano anterior que foi de CDI+1,80%.** Isso reflete a ótima percepção de risco de crédito da Companhia perante as principais agências de rating e instituições financeiras do país.

7 INVESTIMENTOS

Venda de Ativos e CAPEX



Evolução do Custo de Construção



O Capex totalizou R\$ 171,1 milhões. A evolução dos investimentos acompanha o avanço do plano de expansão, que será financiado, majoritariamente, pela reciclagem de ativos. À direita, o gráfico demonstra que o custo de construção da LOG manteve-se significativamente abaixo do INCC.

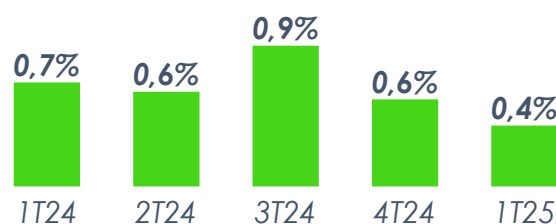
7 CONTAS A RECEBER

Menor inadimplência líquida acumulada da história da LOG de apenas 0,4%

Contas a Receber

EM R\$ MILHARES	1T25	1T24	VAR. %
Locação de galpões	62.374	49.637	25,7%
Venda de ativos	781.265	614.941	27,0%
Administração de condomínios	2.210	1.240	78,2%
Outros	11.097	14.207	-21,9%
Contas a Receber	856.946	680.025	26,0%

Inadimplência Líquida Acumulada



A LOG possui alta previsibilidade de seus fluxos e fechou a inadimplência líquida dos últimos 12 meses em apenas 0,4%, reflexo do perfil qualificado da carteira de clientes e gestão criteriosa do risco de crédito.

7 VALOR DOS ATIVOS

Propriedades Para Investimento (PPI)

PPI por Categoria

EM R\$ MILHARES	1T25	1T24	VAR. %
Terrenos	146.063	140.351	4,1%
Projetos em desenvolvimento	1.526.778	1.784.001	-14,4%
Projetos entregues	2.932.487	2.626.144	11,7%
<i>Custo</i>	<i>1.940.533</i>	<i>1.662.576</i>	<i>16,7%</i>
<i>Valor justo</i>	<i>991.954</i>	<i>963.568</i>	<i>2,9%</i>
Propriedades para Investimento	4.605.328	4.550.496	1,2%

As Propriedades para Investimento totalizaram R\$ 4,6 bilhões no 1T25.

7 NAV

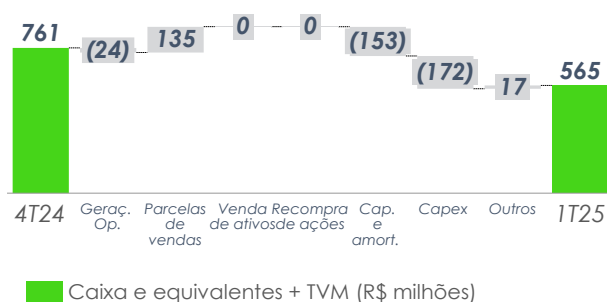
EM R\$ MILHARES	1T25
PPI	4.605.328
Investidas	72.506
Ativos mantidos para venda	-
Valor de mercado ativos	4.677.834
Dívida líquida	(1.444.823)
Permutas + terrenos a pagar	(273.376)
Contas a receber (venda de ativos)	781.265
Caixa das Controladas %Log	249
NAV	3.741.149
Qtde. Ações ex-tesouraria (milhares) ¹	86.999
NAV / Ação	43,00
Valor Ação	18,23
Desconto Ação para NAV	58%

O NAV por ação da Companhia possui **desconto de 58%*** em relação ao valor negociado da LOGG3, **signalizando um forte potencial de elevação do preço** da ação nos próximos períodos.

*Não inclui Parque Industrial Betim.

7 FLUXO DE CAIXA

Bridge de Fluxo de Caixa Gerencial



7 ESTRUTURA ACIONÁRIA

Em outubro de 2024, a LOG anunciou um novo Programa de Recompra de Ações para permanência em tesouraria, cancelamento e/ou alienação, bem como para serem utilizadas nos Planos de Outorga de Opção de Compra de Ações. **O plano possui prazo máximo de 18 meses, com limite de recompra de 4.800.000 ações. No âmbito do Programa vigente, foram recompradas 1.233.100 ações, que representa cerca de 25,7% do programa.**

Ambiental (E) - Sustentabilidade no centro do desenvolvimento

No 1T25, a LOG recebeu a certificação LEED Gold para o condomínio LOG Salvador I, sendo este o terceiro ativo da Companhia a obter o reconhecimento internacional. A certificação atesta a adoção de boas práticas em eficiência energética, uso consciente de recursos naturais, gestão de resíduos e infraestrutura sustentável. O projeto incorporou iniciativas como instalação de carregadores para veículos elétricos, aproveitamento de energia solar e soluções de reuso de água.



A certificação reforça o compromisso da LOG com o desenvolvimento sustentável, presente em todas as etapas do ciclo dos seus empreendimentos logísticos e evidencia a aderência da Companhia aos mais altos padrões ambientais internacionais.

Social (S) – Transformação social por meio de capacitação

A LOG segue firme em seu propósito de promover transformação social por meio do programa Log Social, uma das principais frentes da agenda ESG da Companhia. A iniciativa atua na formação e capacitação profissional das comunidades do entorno dos empreendimentos da LOG, criando oportunidades reais de desenvolvimento humano e empregabilidade.

Desde 2021, o programa já impactou milhares de pessoas com resultados expressivos: foram mais de 89 mil horas de treinamento, 3.653 alunos certificados, 224 cursos oferecidos e um índice de NPS de 100, refletindo o alto nível de satisfação dos participantes.

Em 2025, a Companhia mantém sua meta de 30 mil horas de capacitação, e já contabiliza 2.060 horas de treinamento e 79 alunos certificados. Dentre os cursos oferecidos neste início de ano, destacam-se: Informática Intermediária, Excel Avançado, NR35 e Brigada de Incêndio.

Governança (G) – Compromisso com a ética e a integridade

Reforçando sua cultura de integridade e transparência, a LOG publicou o Relatório do Programa de Integridade referente ao ano de 2024, com os principais avanços e resultados da área e destaca o compromisso ético da LOG com o plano de expansão LOG 2 milhões, além de conquistas como o recebimento, pelo terceiro ano consecutivo, do Selo de Integridade do Município de Contagem.

Ao longo do ano, mais de 600 colaboradores foram capacitados em temas de ética e compliance, e 500 exemplares físicos do Código de Conduta foram entregues. As iniciativas são monitoradas trimestralmente pelos Comitês de Auditoria e Compliance, com indicadores analisados pela área de Compliance, reforçando o sistema de governança, alinhado às melhores práticas do mercado.



7 ANEXO: DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Demonstração de Resultados

EM R\$ MILHARES	1T25	1T24	VAR. %	2024	2023	VAR. %
Receita líquida	55.327	53.841	2,8%	219.742	220.155	-0,2%
Custo de prestação de serviços	(1.304)	(1.453)	-10,2%	(5.333)	(3.886)	37,2%
Lucro bruto	54.023	52.388	3,1%	214.409	216.269	-0,9%
Despesas operacionais	64.261	18.650	244,6%	273.533	44.840	510,0%
Despesas comerciais	(2.401)	(2.548)	-5,8%	(7.386)	(7.137)	3,5%
Despesas gerais e administrativas	(12.534)	(12.079)	3,8%	(46.507)	(45.247)	2,8%
Outras despesas operacionais	(1.301)	(1.003)	29,7%	(117.553)	(167.681)	-29,9%
Desenvolvimento de ativos	80.497	34.280	134,8%	438.000	257.798	69,9%
Equivalência patrimonial	744	1.823	-59,2%	6.979	7.107	-1,8%
Lucro op. antes do resultado financeiro	119.028	72.855	63,4%	487.936	254.003	92,1%
Resultado financeiro	(26.046)	(9.123)	185,5%	(91.103)	(76.610)	18,9%
Encargos financeiros	(57.292)	(39.622)	44,6%	(197.907)	(173.365)	14,2%
Receitas financeiras	31.246	30.499	2,4%	106.804	96.755	10,4%
Lucro antes do IR e CSLL	92.982	63.732	45,9%	396.833	177.393	123,7%
Imposto de renda e contribuição social	(6.617)	(8.438)	-21,6%	(52.461)	10.462	-601,4%
Correntes	(9.833)	(4.810)	104,4%	(41.648)	(44.003)	-5,4%
Diferidos	3.216	(3.628)	-188,6%	(10.813)	54.465	-119,9%
Lucro Líquido	86.365	55.294	56,2%	344.372	187.855	83,3%
Lucro acionistas controladores	86.313	55.155	56,5%	343.389	192.177	78,7%
Lucro acionistas não controladores	52	145	-64,1%	988	2.784	-64,5%

Balanço Patrimonial

ATIVO	1T25	1T24	VAR. %	PASSIVO	1T25	1T24	VAR. %
Ativo Circulante				Passivo Circulante			
Caixa e equivalente de caixa	92.066	194.025	-52,5%	Fornecedores	61.747	47.595	29,7%
Títulos e valores mobiliários	225.123	180.912	24,4%	Empréstimos e debêntures	211.053	196.826	7,2%
Estoque	222.680	-	0,0%	Instrumentos financeiros derivativos	-	-	0,0%
Contas a receber	311.659	320.766	-2,8%	Salários, encargos sociais e benefícios	14.780	12.920	14,4%
Impostos a recuperar	34.302	37.758	-9,2%	Impostos e contribuições a recolher	39.093	28.942	35,1%
Instrumentos financeiros derivativos	-	17.550	-100,0%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	77.454	32.400	139,1%
Outros ativos circulantes	11.877	6.253	89,9%	Permutas	58.426	96.392	-39,4%
Total ativo circulante	897.707	757.264	18,5%	Adiantamento de clientes	251.395	1.213	20625,1%
Ativo não circulante mantido para venda				Dividendos a pagar	-	-	0,0%
	-	-	0,0%	Outros	44.199	36.180	22,2%
				Total passivo circulante	758.147	452.468	67,6%
Ativo Não Circulante				Passivo Não Circulante			
Títulos e valores mobiliários	247.558	229.079	8,1%	Arrendamento	184.270	119.314	54,4%
Instrumentos financeiros derivativos	75.708	69.821	8,4%	Empréstimos e debêntures	1.798.517	1.766.407	1,8%
Contas a receber	545.287	359.259	51,8%	Instrumentos financeiros derivativos	13.094	-	0,0%
Créditos com empresas ligadas	-	-	0,0%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	17.420	21.392	-18,6%
Despesas antecipadas	12.278	12.521	-1,9%	Permutas	120.076	43.635	175,2%
Impostos a recuperar	36.513	34.819	4,9%	Impostos diferidos	146.347	149.523	-2,1%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	114.024	113.557	0,4%	Provisão para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-	-	0,0%
Outros	18.476	22.144	-16,6%	Outros	7.421	11.800	-37,1%
Investimento em controladas em conjunto	157.331	154.839	1,6%	Total passivo não circulante	2.287.145	2.112.071	8,3%
Propriedades para investimento	4.605.328	4.550.496	1,2%	PATRIMÔNIO LÍQUIDO			VAR. %
Imobilizado	14.844	16.238	-8,6%	Patrimônio líquido acionistas da Controladora	3.672.919	3.754.332	-2,2%
Intangível	12.575	9.931	26,6%	Participações dos acionistas não controladores	19.418	11.097	75,0%
Total ativo não circulante	5.839.922	5.572.704	4,8%	Total Patrimônio líquido	3.692.337	3.765.429	-1,9%
TOTAL DO ATIVO	6.737.629	6.329.968	6,4%	TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	6.737.629	6.329.968	6,4%

Demonstração de Fluxo de Caixa

EM R\$ MILHARES	1T25	1T24	VAR. %
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro Líquido do período	86.365	55.300	56,2%
Reconciliação do lucro liq. com caixa líquido atividades op.	(52.170)	(6.875)	658,8%
Redução (aumento) nos ativos operacionais	(15.842)	(8.337)	90,0%
Aumento (redução) nos passivos operacionais	(27.977)	(7.508)	272,6%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(14.238)	(4.372)	225,7%
Caixa líquido gerado/utilizado pelas atividades operacionais	(23.862)	28.208	-184,6%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aumento / aquisição de investimentos	(16)	(298)	-94,6%
Redução em títulos e valores mobiliários	154.997	410.952	-62,3%
Aumento em títulos e valores mobiliários	(77.007)	(453.754)	-83,0%
Dividendos recebidos de investidas	2.000	1.500	33,3%
Recebimento por venda de controladas/ terrenos	135.438	42.682	217,3%
Aquisição de propriedades para investimento	(169.745)	(155.988)	8,8%
Outros	(2.048)	(1.822)	12,4%
Caixa líquido gerado/utilizado nas atividades de investimento	43.619	(156.728)	-127,8%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Cap. de empréstimos, financiamentos e debentures, líquido	-	198.583	-100,0%
Amortização de empréstimos, financiamentos e debentures	(52.541)	(95.844)	-45,2%
Pagamento de juros	(82.698)	(88.339)	-6,4%
Pagamento de arrendamento	(201)	(178)	12,9%
Pagamento de dividendos	-	(70.000)	-100,0%
Transação de capital	-	-	0,0%
Pagamento recebimento de derivativo	(18.244)	(19.694)	-7,4%
Alienação (aquisição) de ações em tesouraria	(244)	(2.100)	-88,4%
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	-	-	0,0%
Distribuições/aportes de acionistas não controladores	-	3.602	-100,0%
Caixa líquido gerado/utilizado nas atividades de financiamento	(153.928)	(73.970)	108,1%
Aumento/Redução de caixa e equivalentes de caixa	(134.171)	(202.490)	-33,7%
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do período	226.237	396.515	-42,9%
No fim do período	92.066	194.025	-52,5%

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

RAFAEL SALIBA

CFO & Diretor de Relações com
Investidores

HENRIQUE SCHUFFNER

Diretor de Relações com
Investidores

NATÁLIA VASCONCELOS

Gerente de Relações com
Investidores e ESG

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

Divulgação de **Resultados**

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

ri.logcp.com.br

LOGG
B3 LISTED NM

