

# Apresentação Institucional



LOG

LOGG  
B3 LISTED NM



# Visão Geral da LOG



## A Companhia

- Uma das principais desenvolvedoras e locadoras de galpões logísticos de alto padrão no Brasil
- Companhia referência no setor, por ser a única que oferece alcance geográfico, modularidade, solução única e integrada
- Companhia verticalizada, atuando desde a identificação de terreno até a eventual reciclagem de ativos
- Crescimento sustentado por capital próprio por meio da estratégia de reciclagem de ativos



## Destaques Operacionais

<b>57 mil m<sup>2</sup></b> ABL entregue 1T24 (+4,7% QoQ)	<b>100%</b> Índice de pré-locação das entregas 1T24
<b>134 mil m<sup>2</sup></b> Absorção bruta 1T24	<b>2 milhões m<sup>2</sup></b> ABL entregue desde a fundação em 2008
<b>0,91%</b> Vacância estabilizada	<b>R\$ 1,7 bi</b> Reciclagem de ativos nos últimos 12 meses



## Pilares Estratégicos

### Diversificação Geográfica



Operação Integrada

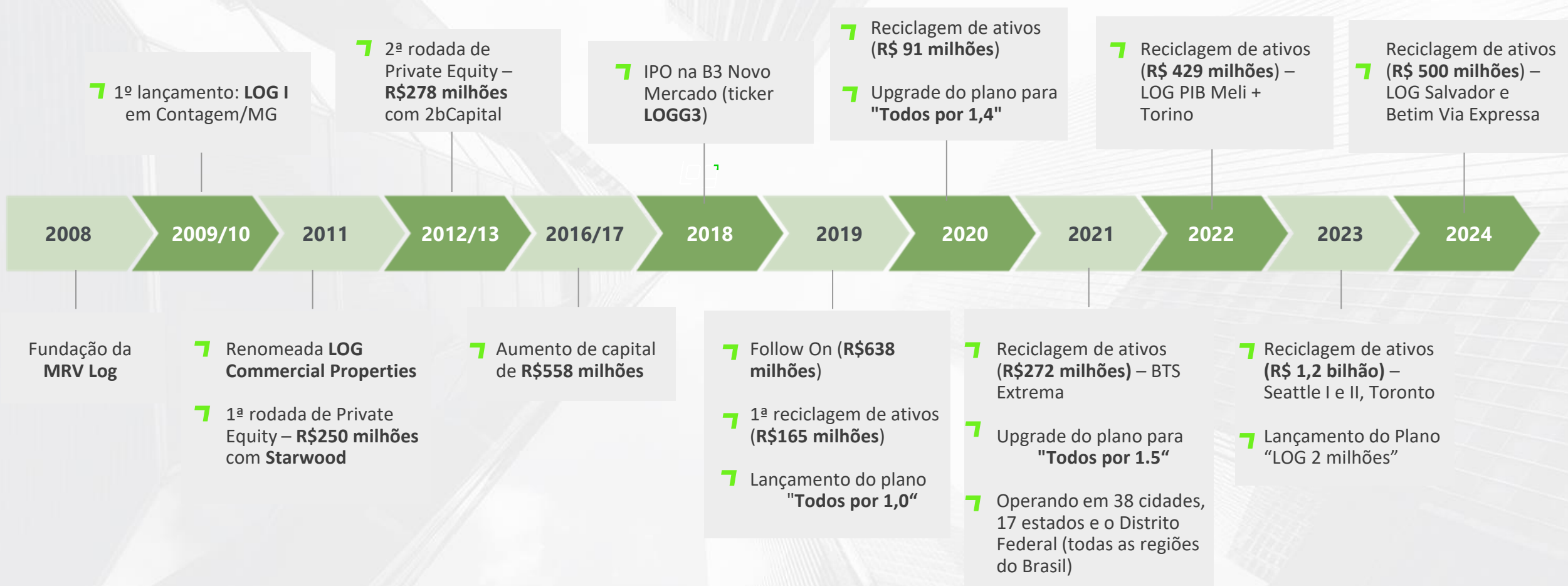
Galpões Modulares



## Planos de Expansão (2020-2028)



# Avanço Extraordinário na Geração de Valor



Notas: Valores em 31/03/2024.



# Pilares Estratégicos



**LOGG**  
B3 LISTED NM



# Pilares Estratégicos: Base para Crescimento, Eficiência e Inovação

## Diversificação Geográfica

Único player com atuação em todas as regiões do país e com alta demanda de clientes por galpões logísticos de alta qualidade.

- 7 57,0 mil m<sup>2</sup> de ABL entregues no 1T24
- 7 Pré-locação de 100% das entregas
- 7 Absorção bruta de 134 mil m<sup>2</sup> 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.

- 7 Menor custo nacional de construção
  - 7 Nacionalização dos preços
- 7 Flight to Quality como driver de crescimento



## 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.

- 7 203 clientes em 256 contratos ativos
- 7 Concentração por setor inferior a 16%
  - 7 Vacância estabilizada de 0,91%
  - 7 Ticket médio de R\$ 20,62/m<sup>2</sup> de ABL
- 7 Repasse de preço acima da inflação pelo 7º trimestre consecutivo



# Ciclo de negócios



**LOGG**  
B3 LISTED NM



# Geração de Valor Recorrente no Ciclo de Negócios





# Desenvolvimento Imobiliário

Equipe multidisciplinar e especializada conduz as 2 fases principais do desenvolvimento:

## Identificação de demanda e prospecção de terrenos

- 7 Identificação de potenciais clientes
- 7 Análise da dinâmica local: concorrentes locais, preços praticados, índices de vacância, entre outros
- 7 Busca por terrenos em localizações estratégicas, com atratividade comercial e potencial de valorização

## Regularização de terrenos

- 7 Condução de um criterioso processo de diligência
- 7 Mapeamento de possíveis restrições técnicas e jurídicas
- 7 Obtenção de todas as licenças e aprovações para o projeto

**9 a 12 meses**

Prazo médio de regularização





# Construção



## Processo de construção padronizado, modular e escalável

- 7 Projetos pensados para otimizar o armazenamento e minimizar a deterioração dos equipamentos do cliente
- 7 Controle e otimização de custos ao longo de todo o processo, time próprio da Log na execução das obras e cadeia de suprimentos com alcance nacional
- 7 Evolução do custo das obras da Log consideravelmente abaixo da evolução do INCC

**12 meses**

Prazo médio de construção

## Diferenciais dos galpões Log



Localização estratégica



Piso nivelado a laser  
Resistência 6 t/m<sup>2</sup>



Sistema de sprinklers



Pé direito alto (12m)



Estacionamento e pátio de manobras



Segurança reforçada  
Portaria blindada 24h e CCTV



Metragem adequada  
Módulos a partir de 1.500 m<sup>2</sup>



Distância entre pilares (22,5m)



Comodidade com vestiário, refeitório, copa e descanso

# Locação



## Carteira de clientes diversificada e robusta com altos níveis de pré-locação e baixa vacância

- 7 Flight to Quality + expansão dos clientes
- 7 Base de clientes pulverizada: concentração setorial inferior a 16%, e maior cliente representando apenas 7,2% da carteira
- 7 A Log desfruta de uma capacidade de repassar preços acima da inflação, resultado da qualidade de seus ativos combinada à forte demanda
- 7 Preços praticados continuam em alta e a taxa de vacância permanece abaixo de 2%, valor muito inferior à média de 10% do setor.

## Base de Clientes

**+200**

Clientes ativos

**+250**

Contratos ativos





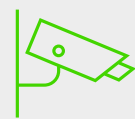
# Gestão e Administração de Ativos



## Gestão própria dos ativos por meio da Log Adm

- 7 Os condomínios logísticos da Log possuem gestão e administração própria através da Log Adm, unidade de negócios iniciada em 2019 que já administra 1,6 milhão de m<sup>2</sup> de ABL, inclusive ativos já vendidos. Esse serviço gera ao cliente um alto padrão de qualidade nos serviços, maior facilidade e estabilidade operacional, para que ele possa se concentrar apenas em seu negócio.
- 7 A equipe da Log Adm mantém uma relação direta e próxima com o cliente, o que se traduz em altos níveis de NPS e fidelização da carteira.

## Benefícios da Log Adm



Centro de Controle Operacional (CCO)



Log Energy: Mercado Livre de Energia



Log Shop: Marketplace de serviços e fornecedores



KeyAccess: Sistema de acesso



Cond21: App de gestão, cobrança, boletoagem



Chatbot no Log+

logadm

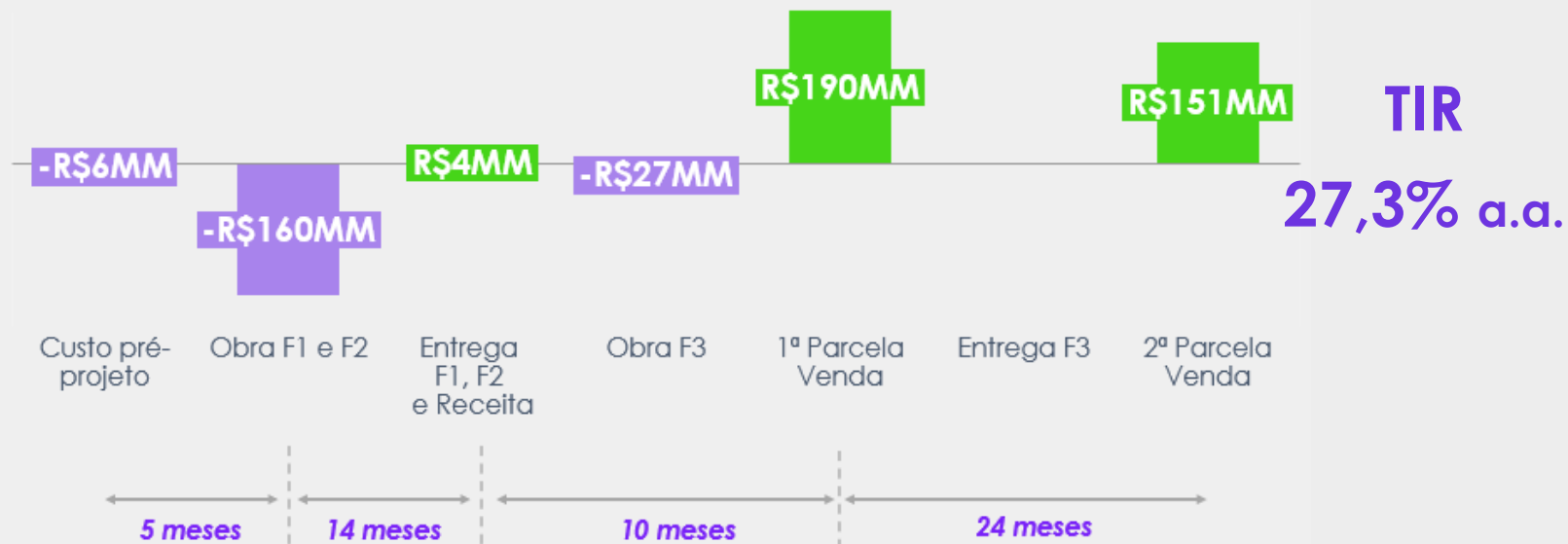
# Reciclagem de Ativos



Principal fonte de recursos para o crescimento da companhia e maior forma de geração de valor para seus acionistas

- 7 O capital da venda é “reciclado”, ou seja, reinvestido na construção de novos ativos e no pagamento de dividendos
- 7 R\$ 1,7 bi reciclados com a venda de ativos nos últimos 12 meses
- 7 Condições de YoC e Cap Rate favoráveis resultam em elevadas margens de retorno

## Case: Venda LOG Salvador





# Planos de Expansão



**LOGG**  
B3 LISTED NM



# Planos de Crescimento Pautados em Fortes Resultados

## Plano “Todos por 1,5” (2020-2024)

Entregas confirmam a capacidade produtiva...

- 7 Novo patamar de produção de 500 mil m<sup>2</sup> ABL à partir de 2024
- 7 +20% de crescimento líquido ao portfólio, com a entrega de 1,5 milhões de m<sup>2</sup> de ABL de 2020 a 2024

**2,0 MM m<sup>2</sup>**

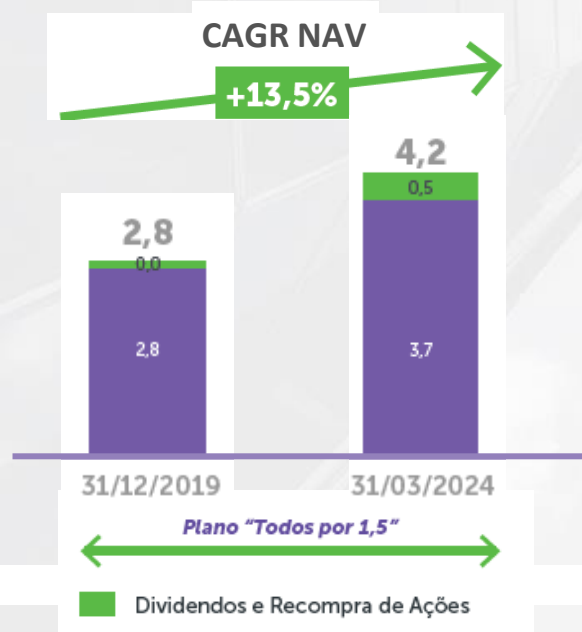
ABL entregue desde a fundação da Log

**13,5%**

CAGR do NAV (2019-2024)

**R\$ 314 MM**

Dividendos pagos (2019-2024)



## Plano “Log 2 Milhões” (2025-2028)

...e apoiam novo ciclo de crescimento até 2028

- 7 Construção de +2 milhões m<sup>2</sup> de ABL de 2025 a 2028
- 7 +70% crescimento líquido do portfólio em relação a 2024E
- 7 Operação em todas as regiões do país
- 7 Landbank mapeado e parcialmente adquirido e fonte de capital disponível e estrutura operacional pronta sem necessidade de crescimento do G&A





# Destques Financeiros e Operacionais

G1 Alugue galpão  
0800 400 0606

log

log

LOGG  
B3 LISTED NM



# Desempenho Operacional que Define Novos Padrões de Excelência no Setor

**57,0 mil m<sup>2</sup>**

ABL entregue 1T24

**BASE SÓLIDA PARA O DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL E A EXPANSÃO NO MERCADO DE LOGÍSTICA BRASILEIRO**

**2 MM m<sup>2</sup>**

ABL entregue ITD

**MARCO HISTÓRICO DE ENTREGAS EM M<sup>2</sup> DE ABL ACUMULADO DESDE A FUNDAÇÃO DA COMPANHIA**

**0,91%**

Vacância Estabilizada 1T24

**VACÂNCIA ESTABILIZADA DA COMPANHIA MUITO INFERIOR FRENTE À MÉDIA DE 10% DO SETOR**

**92,6 mil m<sup>2</sup>**

ABL produzido

**AUMENTO DE 27% NO ABL PRODUZIDO QOQ NAS OBRAS DA LOG, REPRESENTADO POR 1,2 MIL COLABORADORES NOS CANTEIROS**

# Destaques Financeiros: a Atratividade dos Ativos Representada em Números

**+40%**

Margem de vendas

MARGENS NA RECICLAGEM GARANTEM A CRESCENTE GERAÇÃO DE VALOR NA LOG COMO DE DESENVOLVEDORA DE ATIVOS GREENFIELD

**27,3%**

TIR da venda LOG Salvador

VENDA DO LOG SALVADOR, DEMONSTRA CAPACIDADE DE GERAR RETORNOS EXPRESSIVOS E DA ATRATIVIDADE DOS ATIVOS

**72%**

Margem de locação

ALTA MARGEM DE LOCAÇÃO DEMONSTRA A EFICIÊNCIA OPERACIONAL DA LOG

**13,7%**

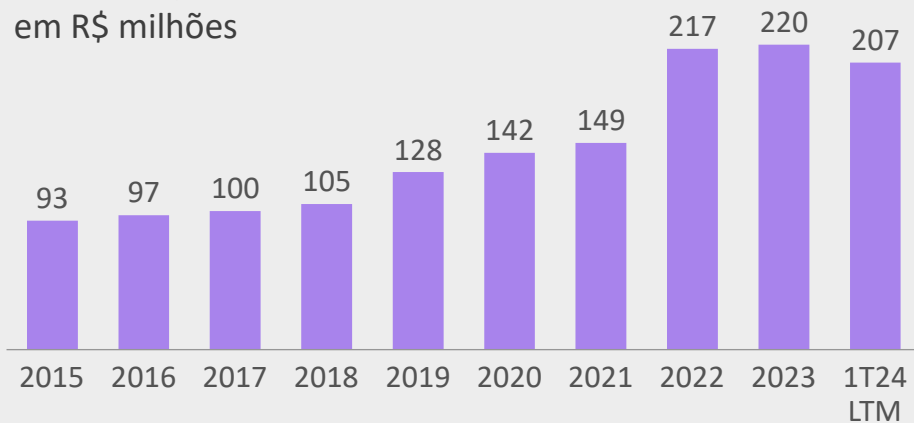
CAGR do NAV

NO PERÍODO DE 2020 A 2023, O NAV DO PORTFÓLIO LOG CRESCERAM 13,7% A.A. MOVIDO PELAS ENTREGAS E PERFORMANCE DOS ATIVOS

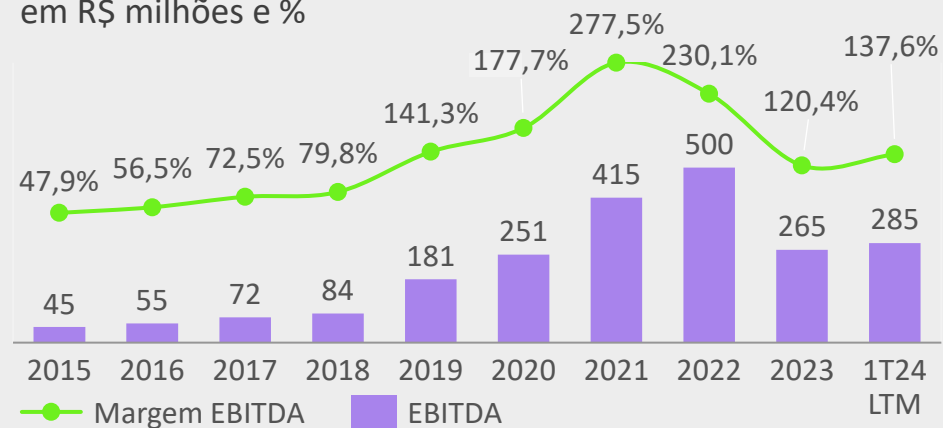


# Indicadores Financeiros: Resultado e PPI

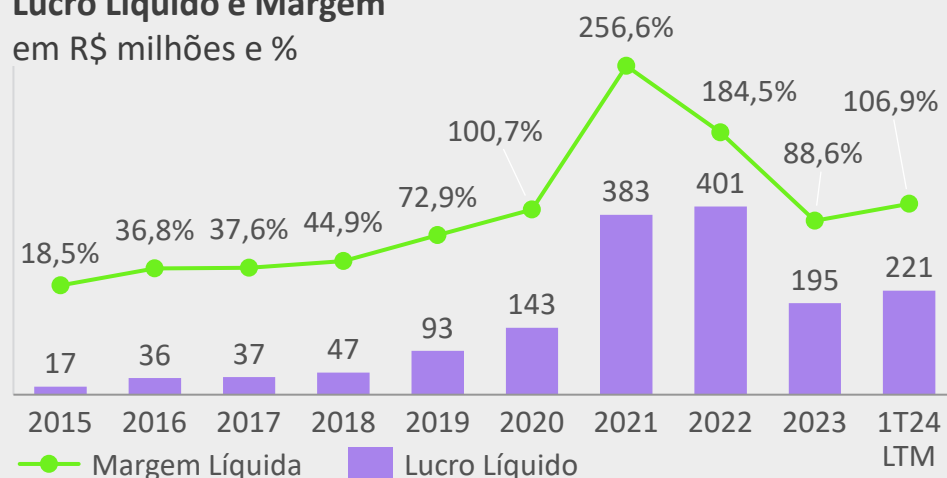
**Receita Líquida**  
em R\$ milhões



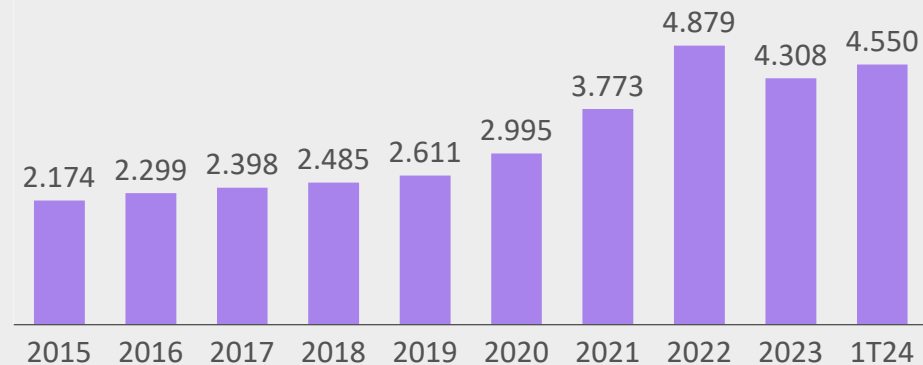
**EBITDA e Margem**  
em R\$ milhões e %



**Lucro Líquido e Margem**  
em R\$ milhões e %



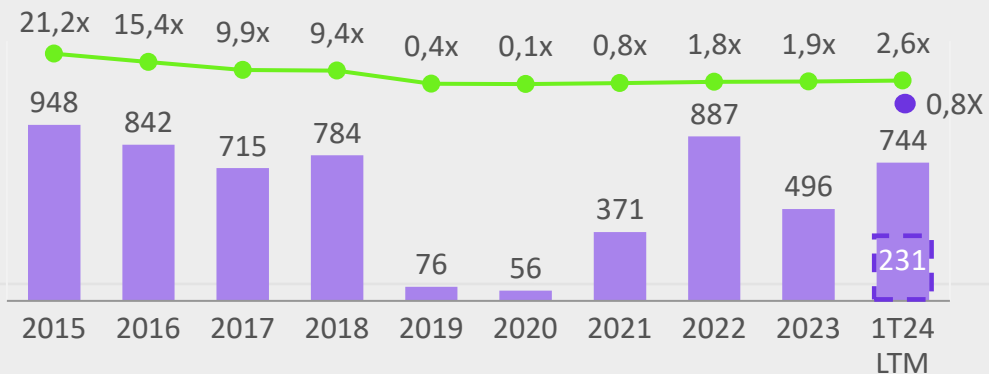
**Propriedades para Investimento**  
em R\$ milhões



Notas: Valores do 1T24 referentes aos 12 últimos meses (LTM), exceto posições patrimoniais.

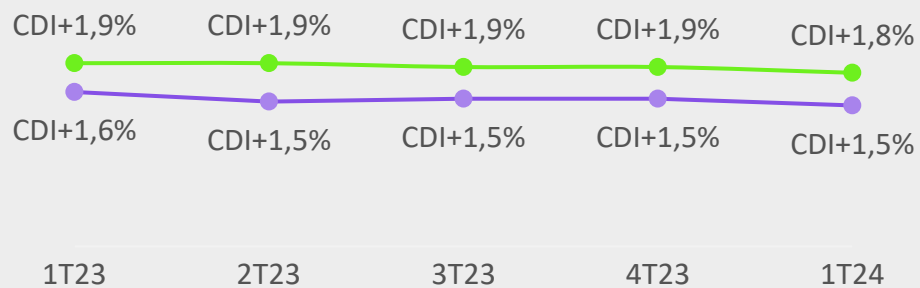
# Indicadores Financeiros: Endividamento

**Dívida Líquida aj. e Dívida Líquida ajustada/ EBITDA LTM em R\$ milhões**



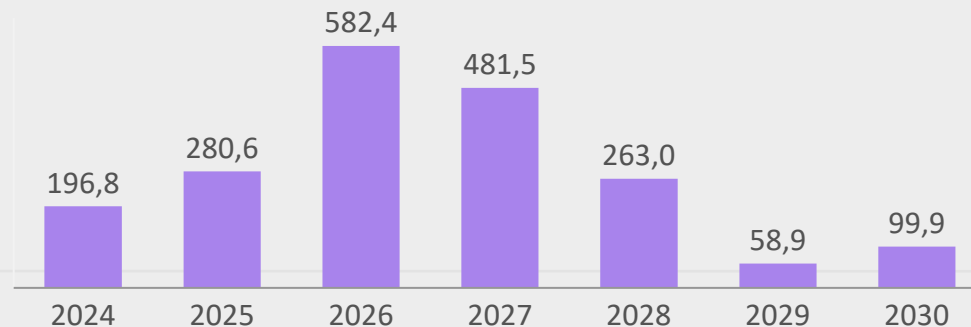
● Dívida Líquida ajustada/ EBITDA LTM  
● Dívida Líq. aj. Venda de 19/04/2023/ EBITDA LTM  
■ Dívida Líquida ajustada  
■ Dívida Líquida aj. Venda de 19/04/2023

## Custo da Dívida



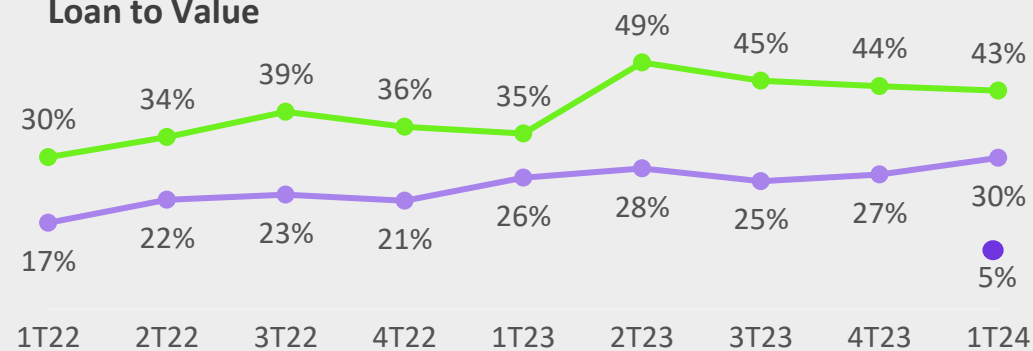
● Custo Efetivo    ● Custo de Face

**Cronograma de Amortização da Dívida em R\$ milhões**



■ Cronograma de amortização das dívidas (R\$ milhões)

## Loan to Value



● LTV Bruto    ● LTV Líquido    ● LTV Líquido aj. Venda de 19/04/2023

Notas: Valores do 1T24 referentes aos 12 últimos meses (LTM), exceto posições patrimoniais.



# Demonstrações de Resultado

Em R\$ mil

	1T24	1T23	Var. %
<b>Receita líquida</b>	<b>53.841</b>	<b>67.012</b>	<b>-19,7%</b>
<b>Custo de prestação de serviços</b>	<b>(1.454)</b>	<b>(888)</b>	<b>63,7%</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>52.387</b>	<b>66.124</b>	<b>-20,8%</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>	<b>20.473</b>	<b>(12.766)</b>	<b>-260,4%</b>
Despesas comerciais	(2.548)	(2.445)	4,2%
Despesas gerais e administrativas	(12.079)	(10.466)	15,4%
Outras despesas operacionais, líquidas	(1.003)	(2.510)	-60,0%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	34.280	749	4476,8%
Resultado de participação em controladas e controladas em conjunto	1.823	1.906	-4,4%
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>72.860</b>	<b>53.358</b>	<b>36,5%</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(9.123)</b>	<b>(26.101)</b>	<b>-65,0%</b>
Encargos financeiros	(39.622)	(46.456)	-14,7%
Receitas financeiras	30.499	20.355	49,8%
<b>Lucro/prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>63.737</b>	<b>27.257</b>	<b>133,8%</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(8.438)</b>	<b>1.831</b>	<b>-560,8%</b>
Correntes	(4.810)	(8.361)	-42,5%
Diferidos	(3.628)	10.192	-135,6%
<b>Lucro/prejuízo dos períodos</b>	<b>55.299</b>	<b>29.088</b>	<b>90,1%</b>
Acionistas controladores	55.156	27.487	100,7%
Acionistas não controladores	145	1.601	-90,9%

# Balanco Patrimonial

Em R\$ mil

ATIVO	31/03/2024	31/03/2023	Var. %
<b>Circulante</b>	<b>757.264</b>	<b>368.819</b>	<b>105,3%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	194.025	162.671	19,3%
Caixa restrito	180.912	42.913	321,6%
Contas a receber	320.766	129.890	147,0%
Impostos a recuperar	37.758	27.734	36,1%
Derivativos	17.550	-	0,0%
Outros ativos circulantes	6.253	5.611	11,4%

<b>Não Circulante</b>	<b>5.572.705</b>	<b>5.637.863</b>	<b>-1,2%</b>
Títulos e valores mobiliários	229.079	227.422	0,7%
Instrumentos financeiros derivativos	69.821	33.130	110,7%
Contas a receber	359.259	52.528	583,9%
Créditos com empresas ligadas	-	-	0,0%
Despesas antecipadas	12.521	13.884	-9,8%
Impostos a recuperar	34.819	43.338	-19,7%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	113.557	55.976	102,9%
Outros	22.145	16.330	35,6%
Investimento em controladas em conjunto	154.839	151.324	2,3%
Propriedades para investimento	4.550.496	5.021.023	-9,4%
Imobilizado	16.238	16.850	-3,6%
Intangível	9.931	6.058	63,9%

**TOTAL DO ATIVO** 6.329.969 6.006.682 5,4%

PASSIVO	31/03/2024	31/03/2023	Var. %
<b>Passivo Circulante</b>	<b>452.468</b>	<b>377.093</b>	<b>20,0%</b>
Fornecedores	47.595	60.995	-22,0%
Empréstimos e debêntures	196.826	219.847	-10,5%
Instrumentos derivativos	-	-	0,0%
Salários, encargos sociais e benefícios	12.920	10.922	18,3%
Impostos e contribuições a recolher	28.942	28.107	3,0%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	32.400	738	4290,2%
Permutas	96.392	40.118	140,3%
Adiantamento de clientes	1.213	6.871	-82,3%
Dividendos a pagar	-	-	0,0%
Outros	36.180	9.495	281,0%

<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>2.112.071</b>	<b>1.934.874</b>	<b>9,2%</b>
Arrendamento	119.314	104.172	14,5%
Empréstimos e debêntures	1.766.407	1.519.688	16,2%
Instrumentos financeiro	-	1.067	-100,0%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	21.392	13.000	64,6%
Adiantamentos - Permutas	43.635	127.964	-65,9%
Impostos diferidos	149.523	107.813	38,7%
Adiantamento de clientes	-	53.955	-100,0%
Outros	11.800	7.215	63,5%

<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>3.765.429</b>	<b>3.694.715</b>	<b>1,9%</b>
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	3.754.332	3.612.916	3,9%
Participações dos acionistas não controladores	11.097	81.799	-86,4%

**TOTAL DO PASSIVO E DO PL** 6.329.968 6.006.682 5,4%



# Demonstrações de Fluxo de Caixa

Em R\$ mil

<b>ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>1T24</b>	<b>1T23</b>	<b>Var. %</b>
Lucro Líquido do período	55.300	29.088	90,1%
Ajustes para reconciliar o lucro liq. com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(6.875)	21.187	-132,4%
Redução (aumento) nos ativos operacionais	(8.337)	(6.426)	29,7%
Aumento (redução) nos passivos operacionais	(7.508)	36.744	-120,4%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(4.372)	(5.684)	-23,1%
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>28.208</b>	<b>74.909</b>	<b>-62,3%</b>
<b>ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>	<b>1T24</b>	<b>1T23</b>	<b>Var. %</b>
Aumento / aquisição de investimentos	(298)	(1.334)	-77,7%
Redução em títulos e valores mobiliários	410.952	279.638	47,0%
Aumento em títulos e valores mobiliários	(453.754)	(105.274)	331,0%
Dividendos recebidos de investidas	1.500	-	0,0%
Recebimento por venda de controladas/ terrenos	42.682	38.904	9,7%
Aquisição de propriedades para investimento	(155.988)	(153.129)	1,9%
Outros	(1.822)	(1.269)	43,6%
<b>Caixa líquido aplicado (gerado) nas atividades de investimento</b>	<b>(156.728)</b>	<b>57.536</b>	<b>-372,4%</b>
<b>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>	<b>1T24</b>	<b>1T23</b>	<b>Var. %</b>
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquido	198.583	-	0,0%
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(95.844)	(15.401)	522,3%
Pagamento de juros	(88.339)	(97.646)	-9,5%
Pagamento de arrendamento	(178)	(152)	17,1%
Pagamento de dividendos	(70.000)	(91.692)	-23,7%
(Pagamento) recebimento de derivativo	(19.694)	(63.747)	-69,1%
Alienação (aquisição) de ações em tesouraria	(2.100)	118	-1879,7%
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	-	-	0,0%
(Distribuições) aportes de acionistas não controladores	3.602	1.013	255,6%
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento</b>	<b>(73.970)</b>	<b>(267.507)</b>	<b>-72,3%</b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>(202.490)</b>	<b>(135.062)</b>	<b>49,9%</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>			
No início do período	<b>396.515</b>	<b>297.732</b>	<b>33,2%</b>
No fim do período	<b>194.025</b>	<b>162.670</b>	<b>19,3%</b>





ESG



**LOGG**  
B3 LISTED NM



# ESG: Construindo o Futuro com Compromisso Sustentável

## Certificado LEED

- 7 A Companhia utiliza métodos construtivos que promovem maior conforto aos usuários e que contribuem com a preservação do meio ambiente.
- 7 A LOG possui dois empreendimentos com o certificado LEED Silver: LOG Viana, LOG Itapeva, enquanto LOG Salvador está passando pelo processo de certificação.

## LOG Ambiental

 **100%**  
da energia de fontes limpas e renováveis

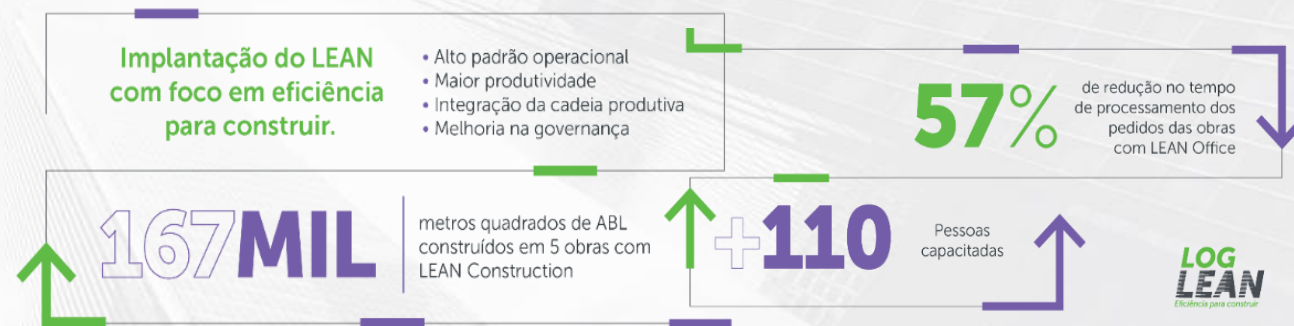
- 7 A LOG desenvolve sistemas de drenagem que possibilitam o reaproveitamento da água das atividades que a utilizam, contribuindo com a sustentabilidade ambiental, e garantindo maior eficiência e redução dos custos operacionais. Em 2023, a LOG alcançou 100% de energia renovável em seus empreendimentos. Isso demonstra nosso esforço
- 7 contínuo em minimizar o impacto ambiental e promover a transição para fontes de energia limpa.

## Evolução do rating ESG do MSCI

- 7 A MSCI ESG Rating, organização global e referência por investidores institucionais, especializada na avaliação de desempenho e gestão em questões de ESG, elevou a classificação da LOG em 2023 para "Average", o que indica que a LOG possui histórico consistente na gestão de riscos e oportunidades ESG em comparação com seus pares do setor.



## Projeto Lean





**André Vitória**  
*Diretor Executivo de Finanças e RI*  
[LINKEDIN](#)

**Henrique Schuffner**  
*Diretor Financeiro e de RI*  
[LINKEDIN](#)

**Natália Vasconcelos**  
*Gerente de RI*  
[LINKEDIN](#)

**Robson Garcia**  
*Analista Sênior de RI*  
[LINKEDIN](#)

[ri.logcp.com.br](http://ri.logcp.com.br) | [ri@logcp.com.br](mailto:ri@logcp.com.br)

+55 (31) 3615-8400

[ri@logcp.com.br](mailto:ri@logcp.com.br)





# Corporate Presentation



LOG

LOGG  
B3 LISTED NM



# Log at a Glance



## The Company

- 7 One of the leading developers and leasing companies of high-end logistics warehouses in Brazil
- 7 A reference player in the sector, as it is the only one that offers geographic range, modularity, a single and integrated solution
- 7 Vertically integrated company, operating from land identification to eventual asset recycling
- 7 Long-term growth, sustained by capital from asset recycling strategy



## Operational Highlights



## Strategic Pillars

### Geographic Diversification



**Integrated  
Operation**

**Modular  
Warehouses**



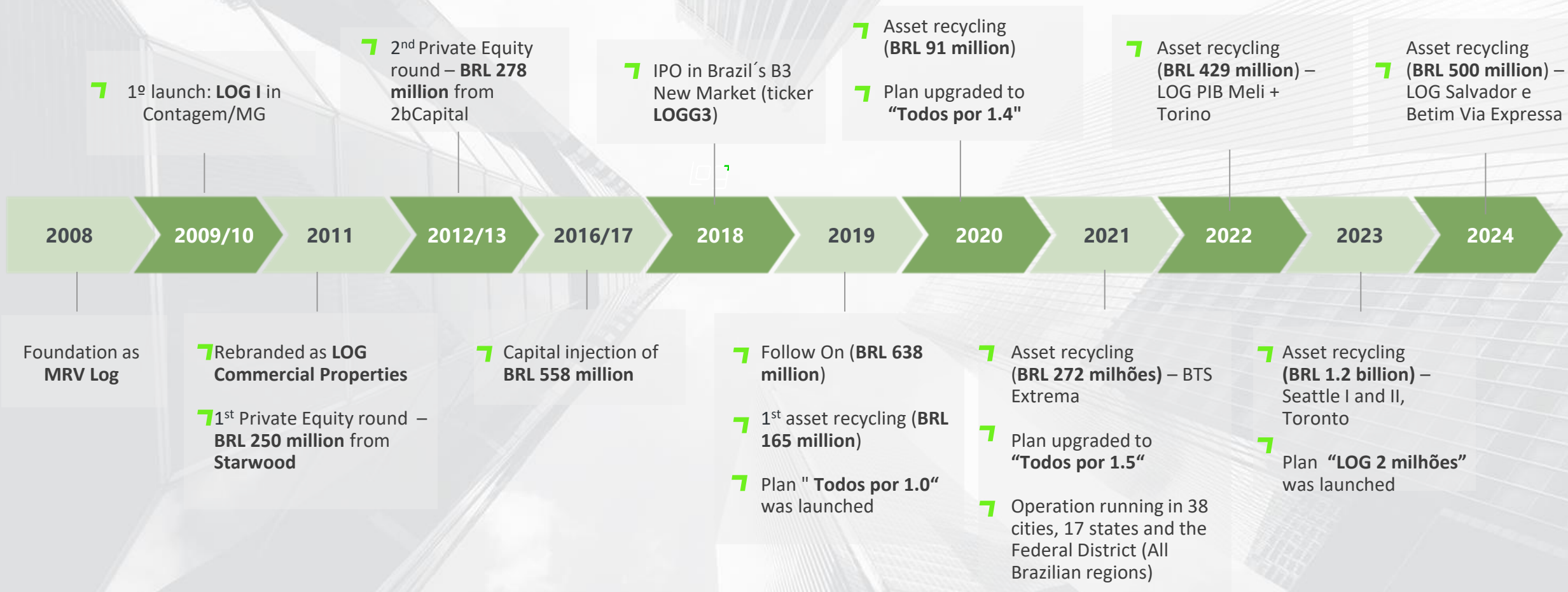
## Expansion Plan (2020-2028)



Notes: Operational highlights as of 1Q24. All values refer to % total of asset ownership, unless otherwise stated.



# Extraordinary Advances in Value Creation



Notes: Data as of 1Q24.



# Strategic Pillars



**LOGG**  
B3 LISTED NM



# Strategic Pillars: Foundation for Growth, Efficiency and Innovation

## Geographic Diversification

The only player operating in all regions of the country, experiencing high demand from clients for top-quality logistics warehouses.

- 7 57,000 sqm of GLA delivered in 1Q24
- 7 100% pre-leasing of deliveries
- 7 Gross absorption of 134,000 sqm of GLA

## Integrated Operation

LOG boasts a vertically integrated structure, involved in every phase of project development from land identification and acquisition, through warehouse construction, leasing, administration, and management, and even the recycling of selected assets.

- 7 Lowest national construction cost
- 7 Standardization of prices across the country
- 7 Flight to Quality as a growth driver



## Modular Warehouses

The ability to accommodate logistics operations of all sizes at various stages of our clients' business cycles, across different sectors, and with high absorption speed.

- 7 203 clients in 256 active contracts
- 7 Sector concentration below 16%
- 7 Stabilized vacancy rate of 0.91%
- 7 Average ticket of BRL 20.62 per sqm of GLA
- 7 Price pass-through above inflation for the 7th consecutive quarter with SCR of 1.9%



# Business Cycle



**LOGG**  
B3 LISTED NM



# Generation of Recurrent Value During the Business Cycle



# Real Estate Development

A specialized and multidisciplinary team leads the two main phases of real estate development:

## Identification of Demand and Land Prospecting

- 7 Identification of potential clients
- 7 Analysis of local dynamics: local competitors, practiced prices, vacancy rates
- 7 Search for land in strategic locations with commercial attractiveness and potential for appreciation

## Land Regularization

- 7 Conducting a judicious due diligence process
- 7 Mapping of possible technical and legal restrictions
- 7 Attainment of all necessary licenses and approvals for the project

**9 to 12 months**

Deadline for regulation





# Construction

## Standardized, modular, and scalable construction process

- 7 Projects aimed at optimizing storage space and minimizing the deterioration of client equipment
- 7 Control and optimization of costs throughout the entire process, with Log's own team executing the construction and a supply chain with national reach
- 7 Evolution of Log's construction costs considerably below the evolution of the INCC (National Construction Cost Index)

**12 months**

Average construction timeframe

## Distinguishing features of Log warehouses



Strategic locations



Laser-leveled floors -  
Load capacity of 6  
tons per sqm



Sprinkler system



High ceilings (12m)



Parking and  
maneuvering yard



Enhanced security -  
24/7 armored  
gatehouse and CCTV



Suitable square  
footage – Modules  
starting from 1.500  
sqm



Distance  
between pillars  
(22.5m)



Facilities: locker  
rooms, cafeteria,  
rest areas

# Leasing



## Diversified and robust client portfolio with high levels of pre-leasing and low vacancy

- 7 Flight to Quality + client's expansion
- 7 Diversified client base: sectorial concentration below 16%, largest client representing only 7,2% of our portfólio.
- 7 Log benefits from the ability to pass on prices above inflation, a result of the quality of its assets combined with strong demand. Consequently, the prices remain high, and the vacancy rate stays below 2%, a value much lower than the sector's average of 10%.

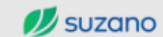
## Client Base

**+200**

Active clients

**+250**

Active contracts





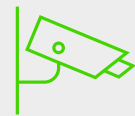
# Asset Management & Administration



## Autonomous management of assets through Log ADM

- 7 Log's logistic hubs are managed in-house by Log Adm, a business unit started in 2019 that already oversees 1.6 million sqm of GLA, including assets that have been sold. This service provides clients with a high-quality standards and operational stability, allowing them to focus solely on their core business.
- 7 Log Adm team maintains a direct and close relationship with the clients, which translates into high levels of NPS and customer loyalty.

## Log ADM Benefits



Operational Control Center ("CCO")



Log Energy: contracts in the free energy market



Log Shop: Marketplace for services and suppliers



KeyAccess: Access System



Cond21: App for management, billing, ticketing



Chatbot in Log+

logadm

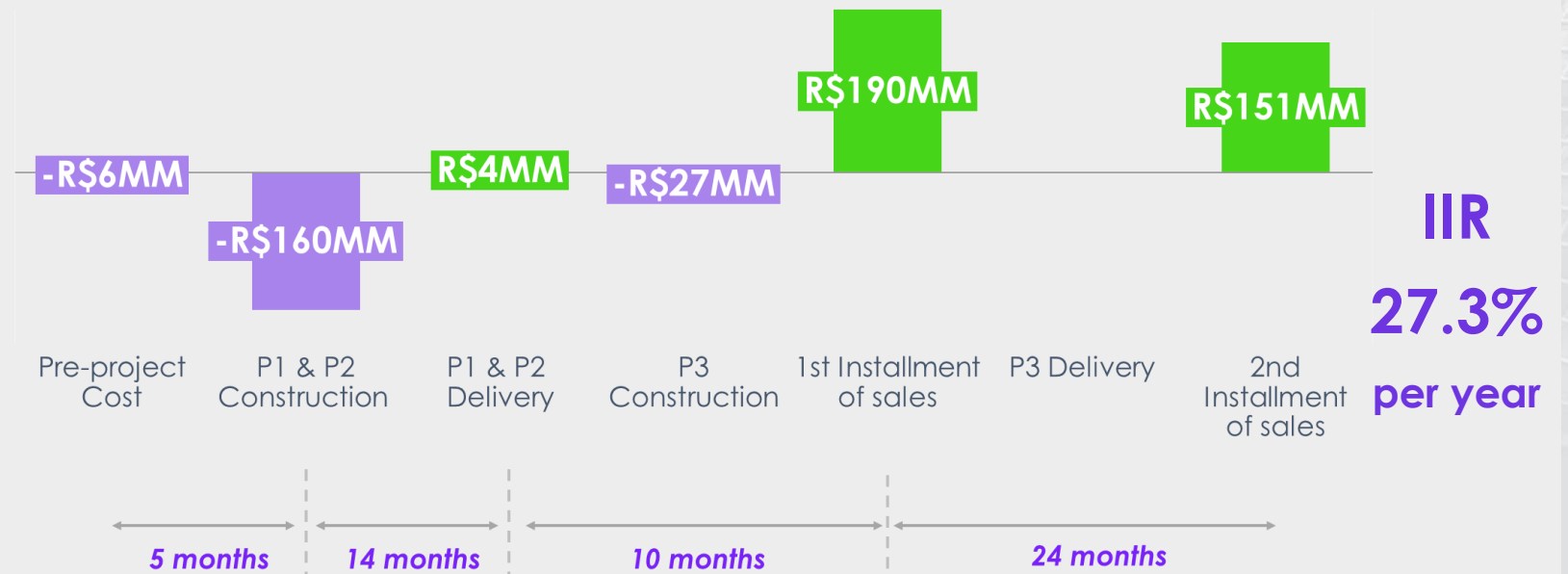
# Asset Recycling



## Primary funding source for Company growth and main way to create shareholder value

- 7 Capital from asset sales is “recycled”, meaning, reinvested into building new assets and paying dividends
- 7 BRL 1.7 bn recycled from asset sales in the last 12 months
- 7 Favorable YoC and Cap Rate conditions result in high return margins

## Case: Sale of LOG Salvador Asset



Notes: Data as of 1Q24.



# Expansion Plan



**LOGG**  
B3 LISTED NM



# Expansion Plans Supported by Strong Results

## Plan “Todos por 1,5” (2020-2024)

Historical deliveries confirm production capacity...

- 7 New production milestone of 500,000 m<sup>2</sup> GLA starting from 2024
- 7 +20% net portfolio growth, concluding the plan “All for 1.5”

**2.0 MM m<sup>2</sup>**

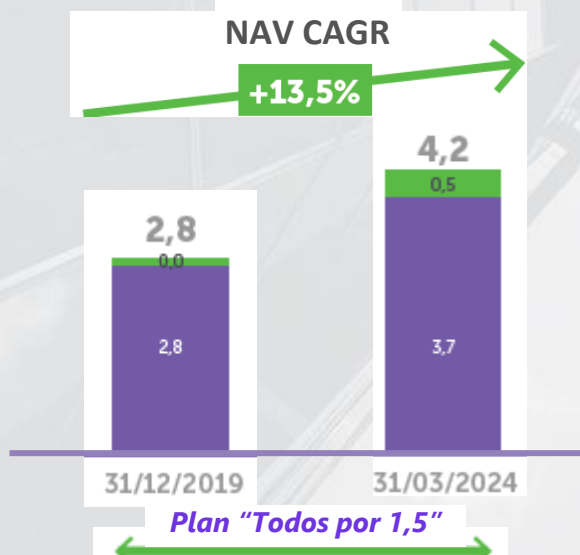
GLA delivered ITD

**13.5%**

NAV CAGR  
(2019-24)

**BRL 314 MM**

Dividends paid  
(2019-24)

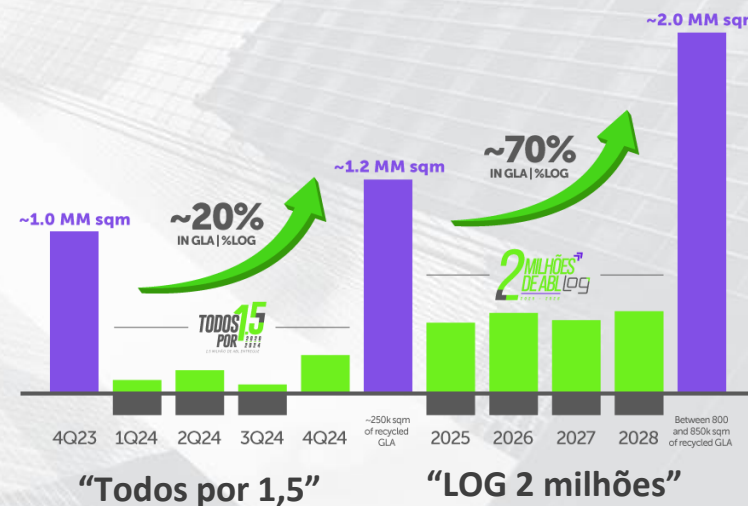


Dividends & Share buyback

## Plan “Log 2 Million” (2025- 2028)

...and support the new growth cycle until 2028

- 7 Construction of more than 2 million m<sup>2</sup> of GLA starting from 2025
- 7 +70% net portfolio growth compared to 2024E.
- 7 Country wide operations
- 7 Landbank mapped and partially acquired, capital sources available, and operational structure ready without the need for G&A growth.





# Operational & Financial Highlights



**LOGG**  
B3 LISTED NM



# Operational Performance that Sets New Excellence Standards in the Sector

**57,000 m<sup>2</sup>**

GLA Delivered 1Q24

**SOLID FOUNDATION FOR SUSTAINABLE DEVELOPMENT AND EXPANSION IN THE BRAZILIAN LOGISTICS MARKET**

**2 MM m<sup>2</sup>**

GLA Delivered ITD

**HISTORICAL MILESTONE OF ACCUMULATED GLA DELIVERIES SINCE THE COMPANY'S FOUNDATION**

**0.91%**

Stabilized Vacancy Rate 1Q24

**COMPANY'S STABILIZED VACANCY RATE SIGNIFICANTLY LOWER COMPARED TO THE SECTOR'S 10% AVERAGE**

**92,600 m<sup>2</sup>**

GLA Produced

**27% INCREASE IN GLA PRODUCED QOQ IN LOG'S CONSTRUCTION SITES, REPRESENTED BY 1,200 WORKERS ON-SITE**



# Financial Highlights: the Attractiveness of Assets Represented in Numbers

**+40%**

Asset Sales Margin

ASSET RECYCLING MARGINS ENSURE LOG'S GROWING GENERATION OF VALUE AS A DEVELOPER OF GREENFIELD ASSETS

**27.3%**

IRR of LOG Salvador asset

LOG SALVADOR'S SALE DEMONSTRATES THE ABILITY TO GENERATE SIGNIFICANT RETURNS AND THE ATTRACTIVENESS OF THE ASSETS

**72%**

Leasing Margin

HIGH LEASING MARGIN DEMONSTRATES LOG'S OPERATIONAL EFFICIENCY

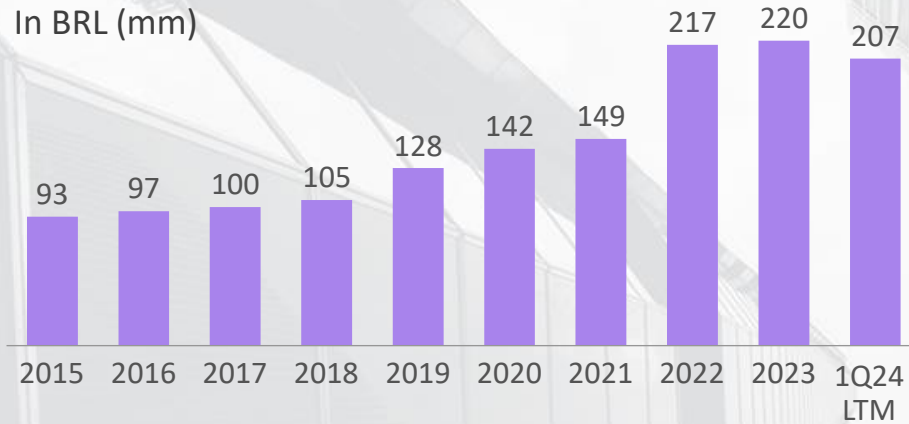
**13.7%**

NAV CAGR

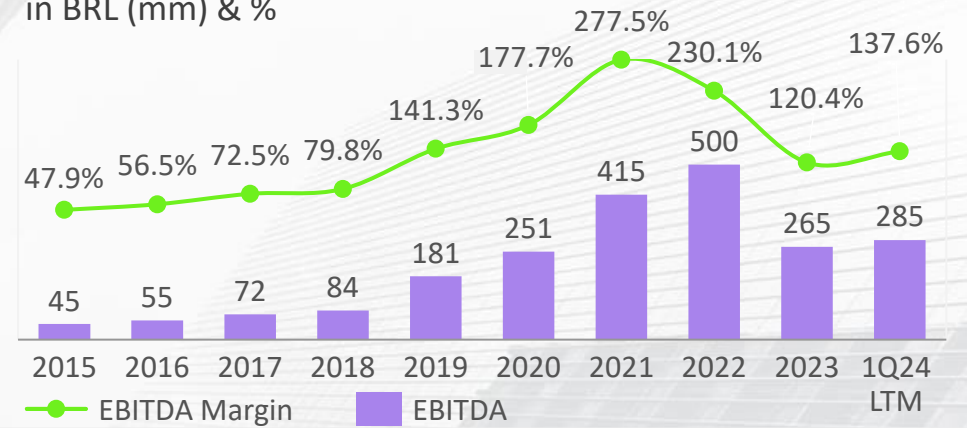
FROM 2020 TO 2023, THE NAV OF THE LOG PORTFOLIO GREW BY 13.7% YoY DRIVEN BY ASSET DELIVERIES AND PERFORMANCE.

# Financial Indicators: Results and IP

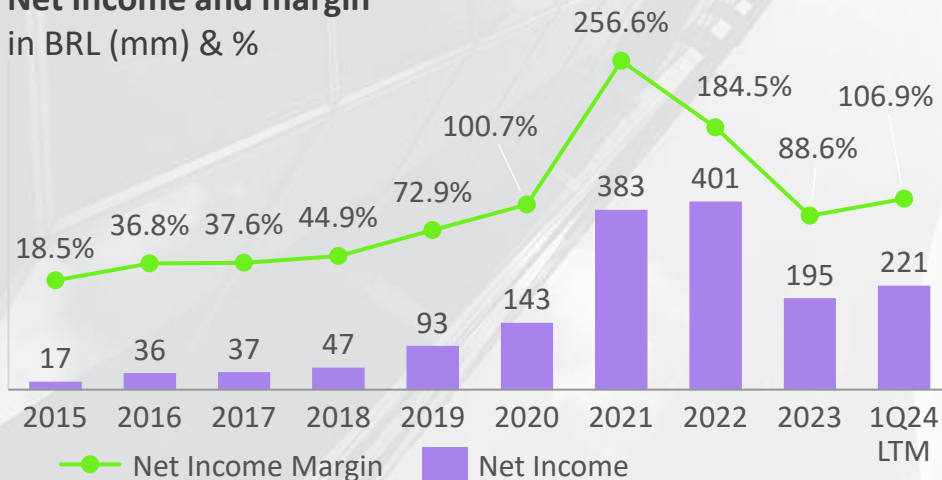
**Net Revenue**  
In BRL (mm)



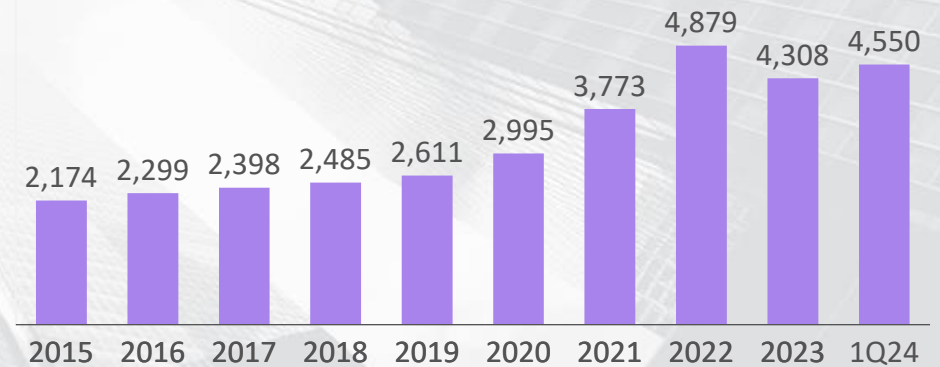
**EBITDA and margin**  
in BRL (mm) & %



**Net Income and margin**  
in BRL (mm) & %



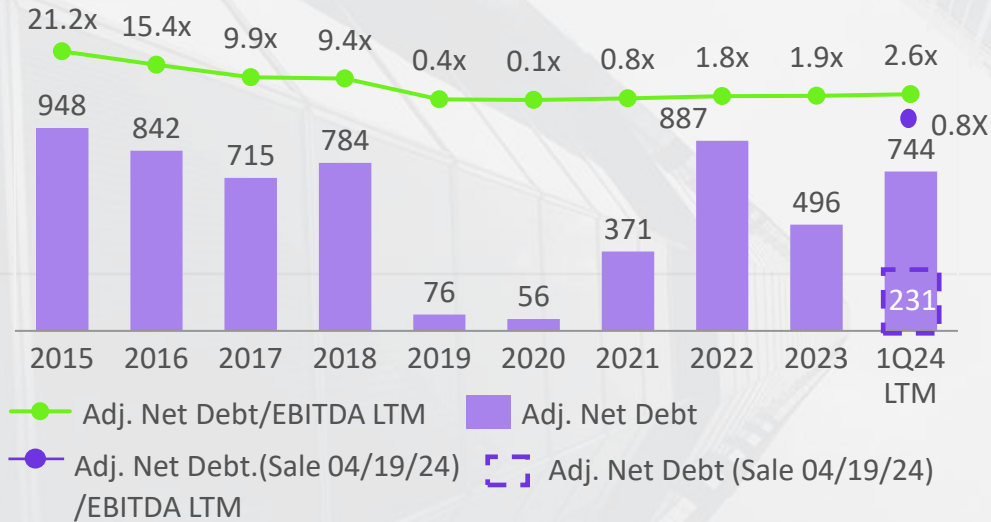
**Investment Properties (IP)**  
in BRL (mm) & %



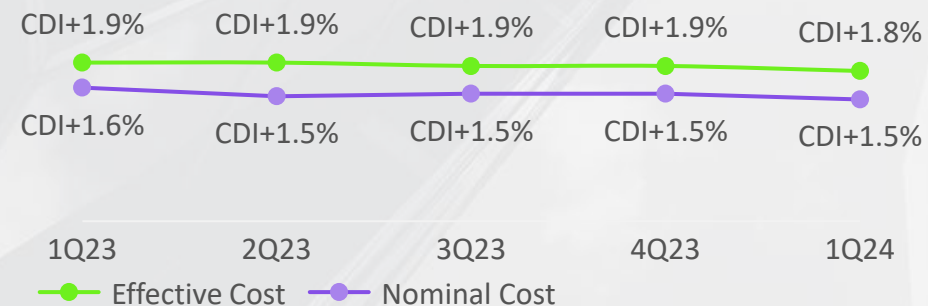


# Financial Indicators: Debt

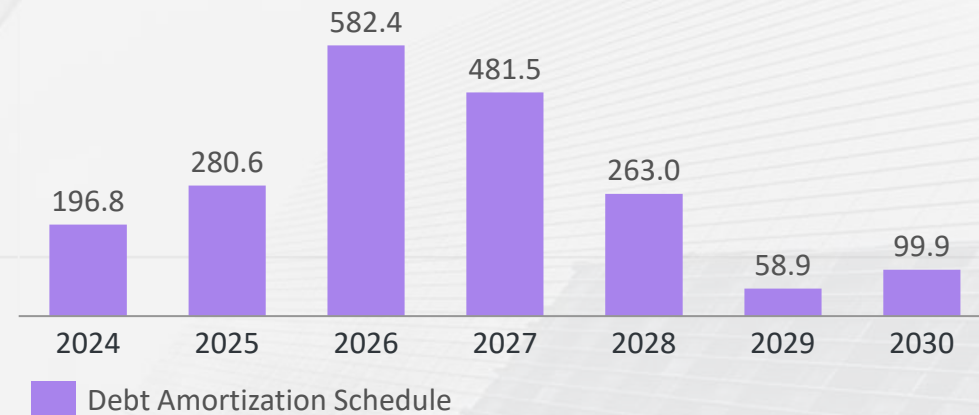
**Adjusted Net Debt & Adjusted Net Debt/ EBITDA LTM**  
in million BRL



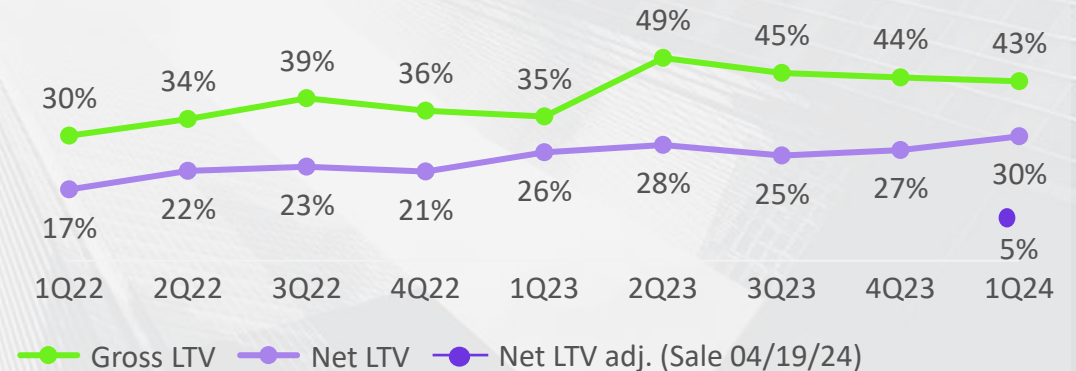
## Cost of Debt



**Debt Amortization Schedule**  
In million BRL



## Loan to Value



Notes: Data as of 1Q24 referring to last 12 months (LTM), except balance sheet accounts.

# Income Statement

In BRL (Thousand)

	1Q24	1Q23	Var. %
<b>Net Revenue</b>	<b>53,841</b>	<b>67,012</b>	<b>-19.7%</b>
<b>Costs of services</b>	<b>(1,454)</b>	<b>(888)</b>	<b>63.7%</b>
<b>Gross Profit</b>	<b>52,387</b>	<b>66,124</b>	<b>-20.8%</b>
<b>Total op. Ex. and G&amp;A</b>	<b>20,473</b>	<b>(12,766)</b>	<b>-260.4%</b>
Selling Expenses	(2,548)	(2,445)	4.2%
General and Administrative Expenses	(12,079)	(10,466)	15.4%
Other income/expenses	(1,003)	(2,510)	-60.0%
Development of Assets	34,280	749	4476.8%
Equity interest	1,823	1,906	-4.4%
<b>Operating Profit Before Financial Result</b>	<b>72,860</b>	<b>53,358</b>	<b>36.5%</b>
<b>Financ. result</b>	<b>(9,123)</b>	<b>(26,101)</b>	<b>-65.0%</b>
Fin. expenses	(39,622)	(46,456)	-14.7%
Financial income	30,499	20,355	49.8%
<b>Profit/Loss Before Income Tax and Social Contribution</b>	<b>63,737</b>	<b>27,257</b>	<b>133.8%</b>
<b>Taxes</b>	<b>(8,438)</b>	<b>1,831</b>	<b>-560.8%</b>
Current	(4,810)	(8,361)	-42.5%
Deferred	(3,628)	10,192	-135.6%
<b>Net profit</b>	<b>55,299</b>	<b>29,088</b>	<b>90.1%</b>
Shareholders of the company	<b>55,156</b>	<b>27,487</b>	<b>100.7%</b>
Noncontrolling interests	<b>145</b>	<b>1,601</b>	<b>-90.9%</b>



# Balance Sheet

In BRL (Thousand)

ASSETS	03/31/2024	03/31/2023	Var. %
<b>Current assets</b>	<b>757,264</b>	<b>368,819</b>	<b>105.3%</b>
Cash and cash equivalents	194,025	162,671	19.3%
Restrict cash	180,912	42,913	321.6%
Accounts receivable	320,766	129,890	147.0%
Tax to recover	37,758	27,734	36.1%
Derivative instruments	17,550	-	0.0%
Other current assets	6,253	5,611	11.4%

<b>Noncurrent assets</b>	<b>5,572,705</b>	<b>5.637.863</b>	<b>-1.2%</b>
Marketable securities	229,079	227,422	0.7%
Derivative financial instruments	69,821	33,130	110.7%
Receivables	359,259	52,528	583.9%
Credits with related companies	-	-	0.0%
Prepaid expenses	12,521	13,884	-9.8%
Recoverable taxes	34,819	43,338	-19.7%
Deferred Income tax and social contribution	113,557	55,976	102.9%
Others	22,145	16,330	35.6%
Investment in joint ventures	154,839	151,324	2.3%
Investment property	4,550,496	5,021,023	-9.4%
Property and equipment	16,238	16,850	-3.6%
Intangible assets	9,931	6,058	63.9%

LIABILITIES	03/31/2024	03/31/2023	Var. %
<b>Current liabilities</b>	<b>452,468</b>	<b>377,093</b>	<b>20.0%</b>
Suppliers	47,595	60,995	-22.0%
Loans and debentures	196,826	219,847	-10.5%
Derivative instruments	-	-	0.0%
Salaries, charges and benefits	12,920	10,922	18.3%
Taxes and contributions payable	28,942	28,107	3.0%
Land payables	32,400	738	4290.2%
Swap	96,392	40,118	140.3%
Advances from customers	1,213	6,871	-82.3%
Dividends payable	-	-	0.0%
Others	36,180	9,495	281.0%

<b>Noncurrent liabilities</b>	<b>2,112,071</b>	<b>1,934,874</b>	<b>9.2%</b>
Lease liability	119,314	104,172	14.5%
Loans and debentures	1,766,407	1,519,688	16.2%
Financial instruments	-	1,067	-100.0%
Land payables	21,392	13,000	64.6%
Advances from customers – Swap	43,635	127,964	-65.9%
Deferred taxes	149,523	107,813	38.7%
Advances from customers	-	53,955	-100.0%
Others	11,800	7,215	63.5%

<b>Equity</b>	<b>3,765,429</b>	<b>3,694,715</b>	<b>1.9%</b>
Shareholders of the company	3,754,332	3,612,916	3.9%
Noncontrolling interests	11,097	81,799	-86.4%

**TOTAL ASSETS**                      **6,329,969**   **6,006,682**   **5.4%**

**TOTAL LIABILITIES & EQUITY**                      **6.329.968**   **6.006.682** <sup>1</sup> **5,4%**

# Cash Flow

In BRL (Thousand)

<b>CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES</b>	<b>1Q24</b>	<b>1Q23</b>	<b>Var. %</b>
Profit for the period	55,300	29,088	90.1%
Reconciliation of profit to cash generated by op. activities	(6,875)	21,187	-132.4%
Decrease (increase) in operating assets	(8,337)	(6,426)	29.7%
Increase (decrease) in operating liabilities	(7,508)	36,744	-120.4%
Income tax and social contribution paid	(4,372)	(5,684)	-23.1%
<b>Net cash generated/used in operating activities</b>	<b>28,208</b>	<b>74,909</b>	<b>-62.3%</b>
<b>CASH FLOW FROM INVESTMENT ACTIVITIES</b>	<b>1Q24</b>	<b>1Q23</b>	<b>Var. %</b>
Increase in / acquisition of investments	(298)	(1,334)	-77.7%
Decrease in marketable securities	410,952	279,638	47.0%
Increase in marketable securities	(453,754)	(105,274)	331.0%
Dividends received from subsidiaries	1,500	-	0.0%
Proceeds from sale of subsidiaries/land	42,682	38,904	9.7%
Acquisition of investment Properties	(155,988)	(153,129)	1.9%
Others	(1,822)	(1,269)	43.6%
<b>Net cash generated/used in investing activities</b>	<b>(156,728)</b>	<b>57,536</b>	<b>-372.4%</b>
<b>CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES</b>	<b>1Q24</b>	<b>1Q23</b>	<b>Var. %</b>
Proceeds from loans, financing and debentures, net	198,583	-	0.0%
Amortization of loans, financing and debentures	(95,844)	(15,401)	522.3%
Interest paid	(88,339)	(97,646)	-9.5%
Lease payments	(178)	(152)	17.1%
Payment of dividends	(70,000)	(91,692)	-23.7%
(Payment) receivable from derivative	(19,694)	(63,747)	-69.1%
Disposal (acquisition) of treasury shares	(2,100)	118	-1879.7%
Proceeds from the exercise of stock options	-	-	0.0%
Distributions/Investments from noncontrolling shareholders	3,602	1,013	255.6%
<b>Net cash generated/used in financing activities</b>	<b>(73,970)</b>	<b>(267,507)</b>	<b>-72.3%</b>
<b>Increase/Decrease in cash and cash equivalents</b>	<b>(202,490)</b>	<b>(135.062)</b>	<b>49.9%</b>
<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>			
At the beginning of the period	<b>396,515</b>	<b>297,732</b>	<b>33.2%</b>
At the end of the period	<b>194,025</b>	<b>162,670</b>	<b>19.3%</b>





ESG



**LOGG**  
B3 LISTED NM



# ESG: Building the Future with Sustainable Commitment

## LEED Certificate

- 7 The Company employs constructive methods that promote greater comfort for users and contribute to environmental preservation. LOG has two assets certified LEED Silver: LOG Viana, LOG Itapeva, while LOG Salvador is undergoing its certification process.

## Environmental LOG

**100%**  
of the energy comes from  
clean and renewable sources

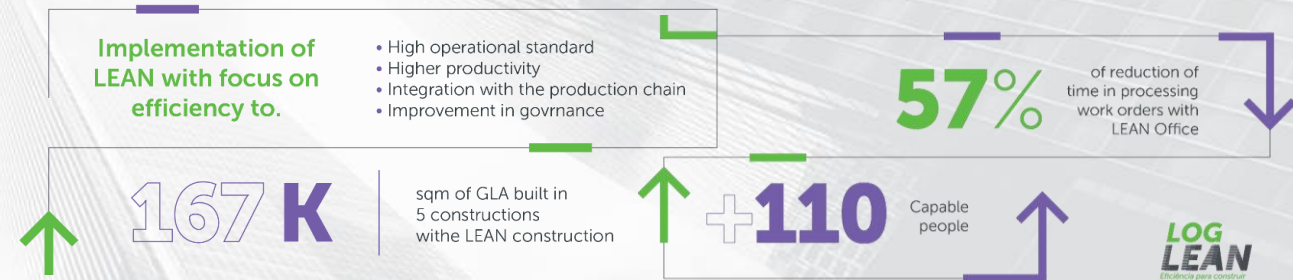
- 7 LOG develops drainage systems that enable the reuse of water from the activities that use it, contributing to environmental sustainability and ensuring greater efficiency and reduction of operational costs.
- 7 In 2023, LOG achieved 100% renewable energy in its developments. This demonstrates our ongoing effort to minimize environmental impact and promote the transition to clean energy sources.

## MSCI's ESG Rating Development

- 7 The MSCI ESG Rating, a global organization and a reference for institutional investors, specialized in evaluating performance and management on ESG issues, raised LOG's rating in 2023 to "Average," indicating that LOG has a consistent track record in managing ESG risks and opportunities compared to its industry peers.



## Lean Project







**André Vitória**

*CFO and IRO*

[LINKEDIN](#)

**Henrique Schuffner**

*Finance and IR Director*

[LINKEDIN](#)

**Natália Vasconcelos**

*IR Manager*

[LINKEDIN](#)

**Robson Garcia**

*Senior IR Analyst*

[LINKEDIN](#)

[ri.logcp.com.br](http://ri.logcp.com.br) | [ri@logcp.com.br](mailto:ri@logcp.com.br)

+55 (31) 3615-8400

[ri@logcp.com.br](mailto:ri@logcp.com.br)

