

4T23

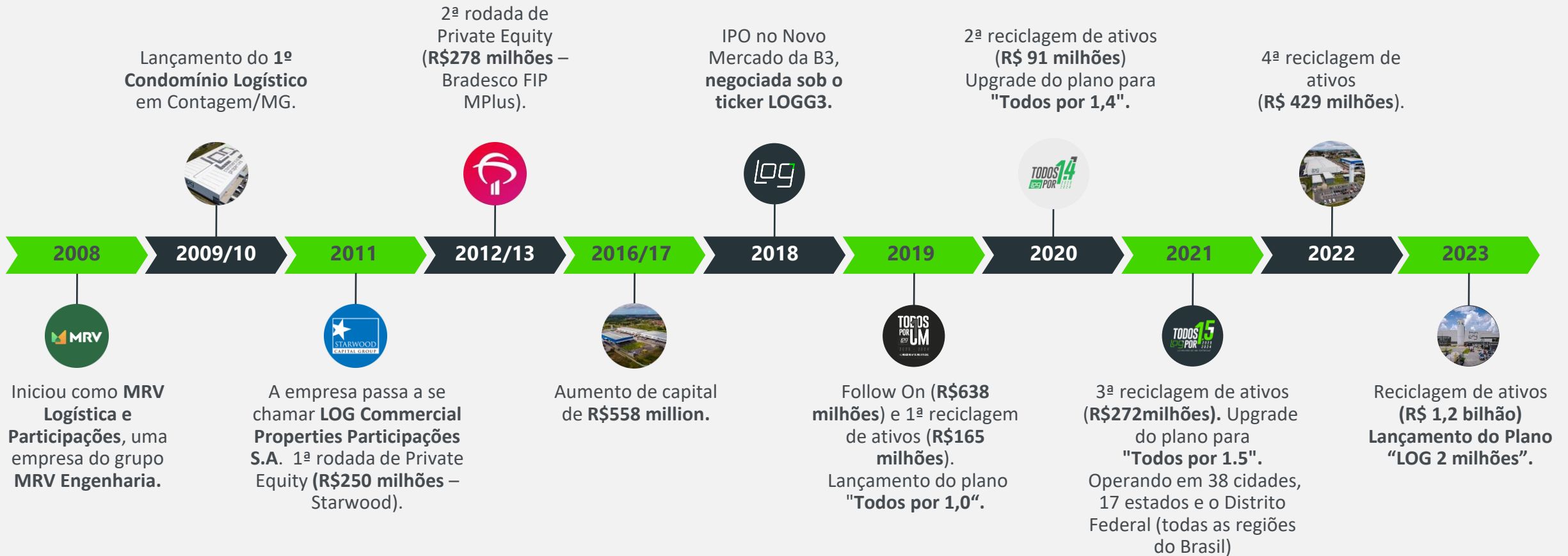
LOGG  
B3 LISTED NM



# Apresentação Institucional

---

# Avanço extraordinário na geração de valor



# Pilares Estratégicos

## Diversificação Geográfica

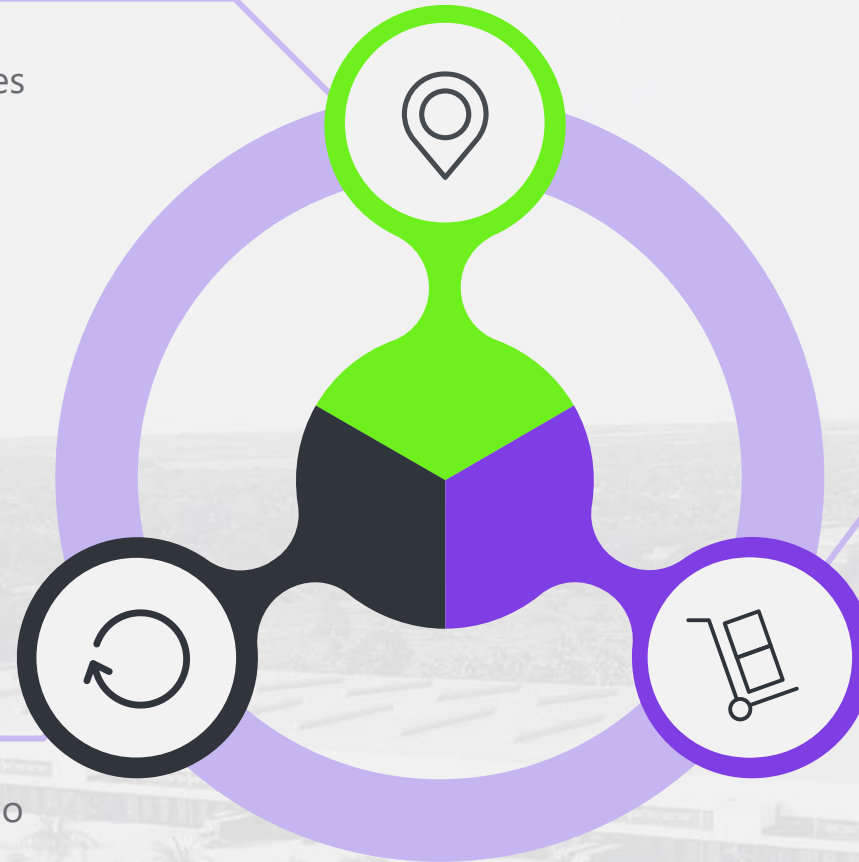
Único player com atuação em regiões inexploradas e com forte demanda reprimida por ativos de qualidade.

## Operação Integrada

Único player participando de todo o ciclo de desenvolvimento do projeto, tornando-se uma solução única e integrada para os clientes.

## Galpões Modulares

Capacidade de atender operações logísticas de todos os tamanhos com maior velocidade de absorção.



## Diversificação Geográfica

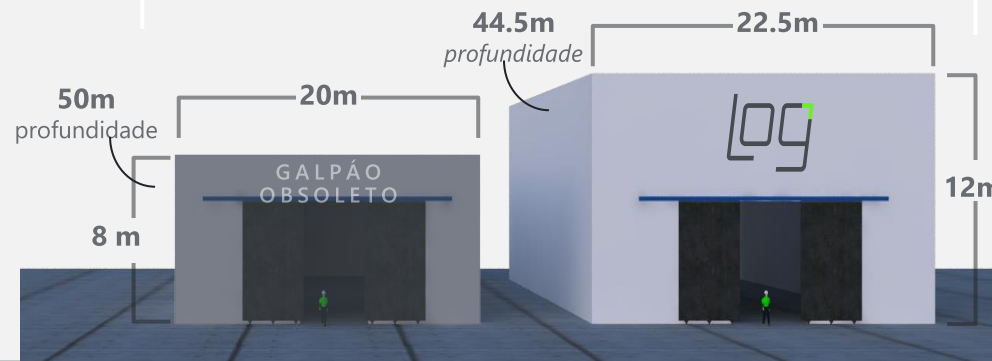
- Demanda crescente do país por condomínios logísticos de alta qualidade.
- Alto nível de ocupação em todas as regiões de operação.
- Absorção bruta acumulada de 715 mil m<sup>2</sup> de ABL em 2023, segunda maior da história da Companhia.
- 80% dos condomínios logísticos estão concentrados na região Sudeste.

### PORTFÓLIO



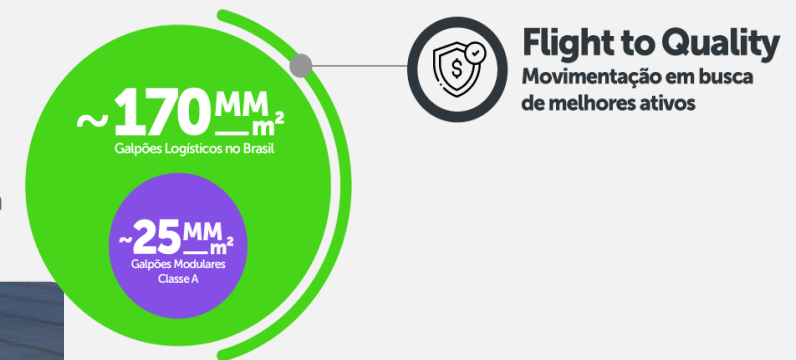
## Galpões Modulares

- Atendimento a diversos setores da economia, com concentração máxima por setor inferior a 15%
- Mais de 257 contratos ativos abrangendo setores e-commerce, farmacêutico, alimentos e bebidas, transporte, varejo e logística
- Capacidade de atendimento de operações de diferentes portes, em diferentes momentos de negócio dos clientes



## Operação Integrada

- Estrutura verticalizada presente em todas as fases de desenvolvimento dos galpões
- As fases de desenvolvimento vão desde a: (i) identificação, (ii) aquisição do terreno, (iii) construção de propriedade imobiliária até a sua (iv) gestão operacional e comercial
- Consolidação da Log como a melhor desenvolvedora, provedora e operadora de Galpões Classe A no país
- Galpões com o menor custo nacional de construção
- Alta geração de valor por meio de desenvolvimento



# Ciclo de Negócios

Geração de valor recorrente em todas as etapas do projeto



~ = **12,8%**  
YoC

~ = **7,5% - 8,0%**  
Cap rate

> **40%**  
Margem bruta



# Desenvolvimento Imobiliário

Crescimento Estratégico e Sustentável para  
**Expandir 2,5 Milhões de m<sup>2</sup> de ABL até 2028**

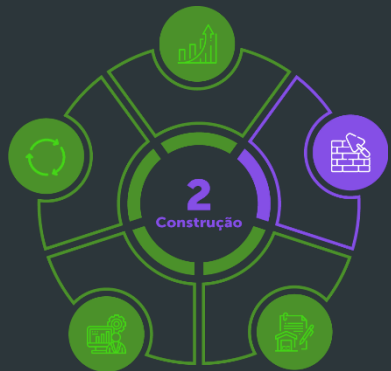
**58%**

da população brasileira vive  
perto de um LOG

**3,5MM m<sup>2</sup>**

de área analisada no Brasil  
pela equipe de Desenvolvimento  
Imobiliário

A LOG conta com uma equipe multidisciplinar de Desenvolvimento Imobiliário, especializada em prospecção e regularização de terrenos.



# Construção



**9**

projetos em construção

	%Total
Sudeste	<b>187,5 mil m<sup>2</sup></b>
Centro-Oeste	<b>36,0 mil m<sup>2</sup></b>
Nordeste	<b>180,9 mil m<sup>2</sup></b>

**Redução +20% no custo de construção** com time próprio de engenheiros experientes.

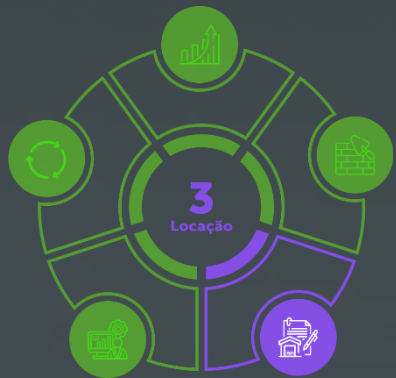
**+263 mil m<sup>2</sup>**  
De ABL entregue acumulado em 2023

**Fornecedores parceiros** que nos acompanham ao longo do tempo.

**+131 mil m<sup>2</sup>**  
De ABL entregue no 4T23

**O cliente já conhece o produto final.**

**1,0 mil**  
colaboradores



## Locação

Possuímos capacidade de atender **diversos setores da economia**, pela qualidade e versatilidade dos nossos galpões Classe A

**715 mil m<sup>2</sup>**

Absorção bruta  
2023

**167 mil m<sup>2</sup>**

Absorção bruta  
4T23

**1,22%**

Lease Spread  
6º trimestre consecutivo  
com repasse acima da  
inflação  
4T23

**0,65%**

Vacância  
4T23

**0,41%**

Inadimplência  
mínima histórica  
4T23

**257**

Contratos ativos  
1% IGPM e 99% IPCA,  
prazo médio dos  
contratos: 5,1 anos  
4T23



# Locação

**Base de clientes robusta e reconhecida**

*A maior do Brasil*

**Satisfação no negócio**

*94% de contratos renovados  
4T23*

**86,2 mil m<sup>2</sup> de pré-locações de ativos em desenvolvimento**

*4T23*

**Carteira de clients pulverizada:**

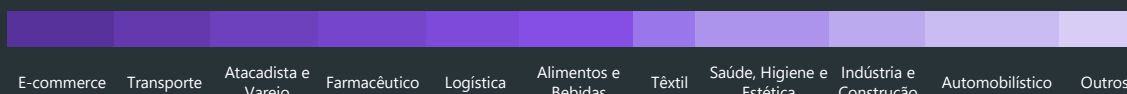
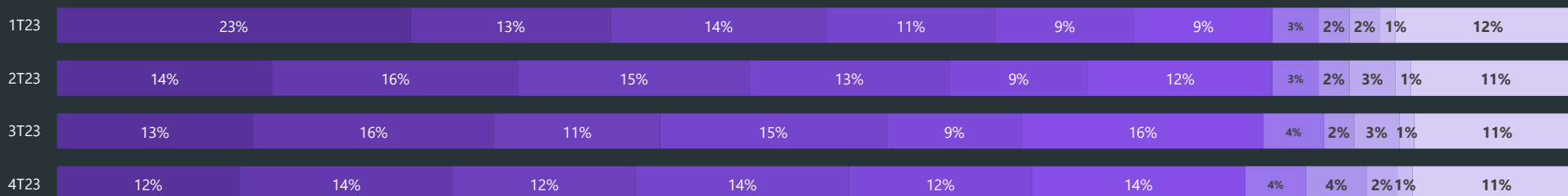
*O maior cliente em termos de receita bruta, representa 6,9% da carteira*

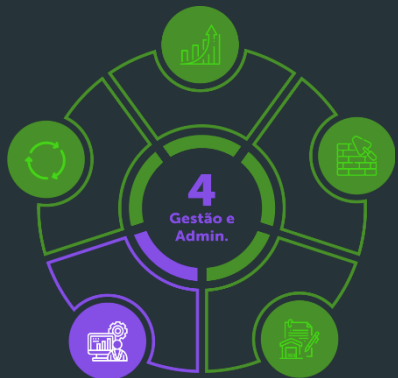
**Galpão modular: Relocação em tempo recorde**

*~ 2 meses*

**Baixo risco da carteira**

*Média de 4,9mil m<sup>2</sup> de ABL por contrato  
4T23*





**+1,55 MM m<sup>2</sup>**  
administrados

**NPS**  
Zona de Qualidade

**100%**  
dos empreendimentos  
abastecidos com fontes de  
energia limpas e renováveis

**+22,1%**  
redução do custo por meio de  
contratos no mercado livre de  
energia

## Gestão e Administração de Ativos

- A Log Adm gerencia 1,55 milhões de m<sup>2</sup> dos galpões da Companhia, cuidando de todos os serviços e fornecedores dos condomínios para que os locatários possam se concentrar em seus negócios.
- Sua proximidade com os clientes e suas soluções inovadoras resultam em maiores oportunidades de negócios.
- Implementação do Centro de Controle Operacional (CCO), permitindo o monitoramento em tempo real dos condomínios com mais de 1.500 câmeras.
- Além da redução de 22,1% por contrato no mercado livre de energia, a Log realizou projeto piloto de gestão de energia que gerou economia de 35% nos empreendimentos participantes, e há planos para expandir essa iniciativa, visando aumentar a eficiência energética e reduzir custos operacionais.



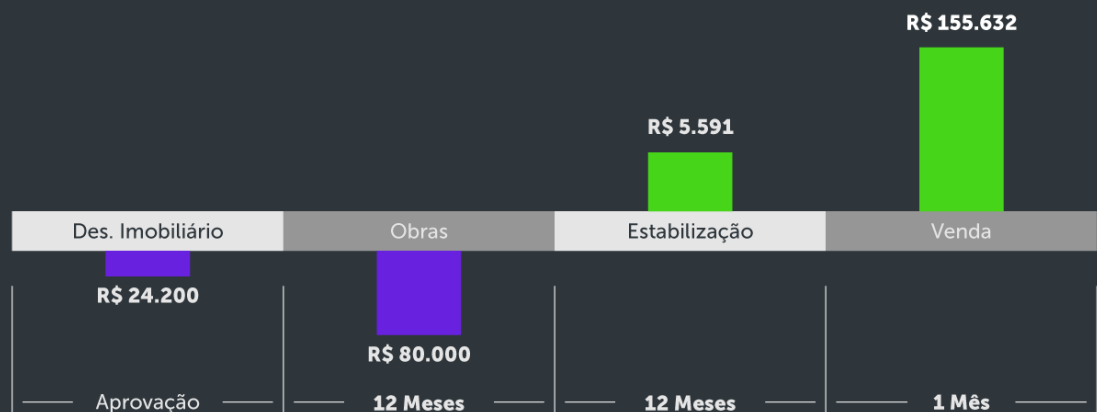
# Reciclagem de Ativos

PREMISSAS:

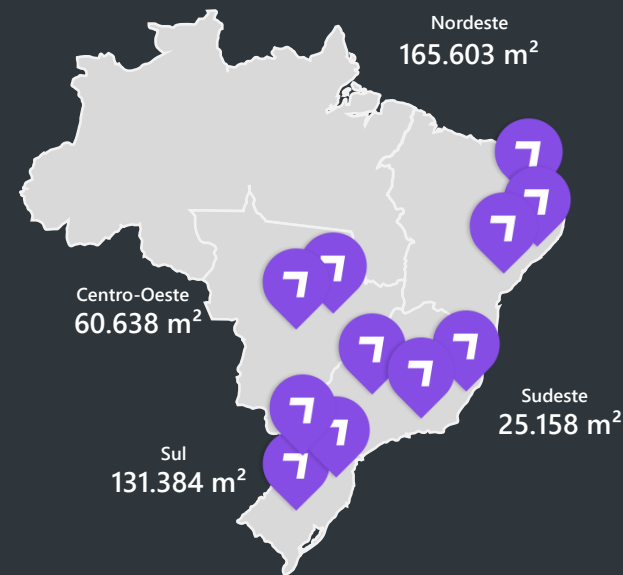
Projeto padrão 50 mil m<sup>2</sup> de ABL

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

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



**TIR**  
**32,5%**  
a.a.



**R\$ 1,2 BI**

Nos últimos 12 meses

**11 ativos**

Em diferentes regiões do país

Principais veículos

**LGCP e BTLC**

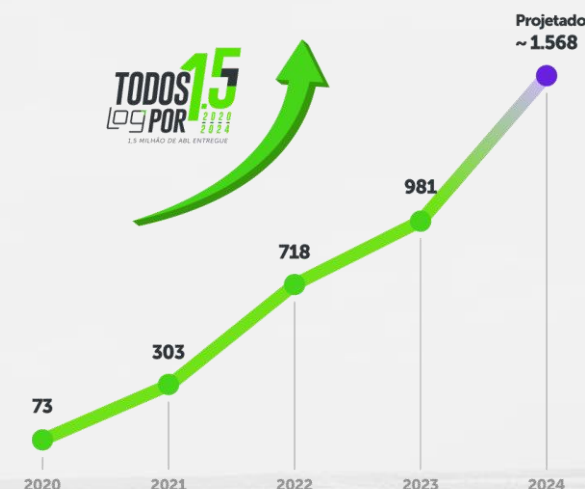
Liquidez do mercado de FII

Principal fonte de recursos para o crescimento da companhia bem como a maior forma de geração de valor para seus acionistas

# Plano de Crescimento

O ano de 2024 será marcado por um novo patamar de produção.

No ano de 2024 serão entregues aproximadamente 500 mil m<sup>2</sup> de ABL em obras concentradas no Sudeste, Nordeste e Centro Oeste, apresentando um crescimento líquido de 20% no ABL do Portfólio da Companhia, **concluindo assim o plano "Todos por 1.5"**.

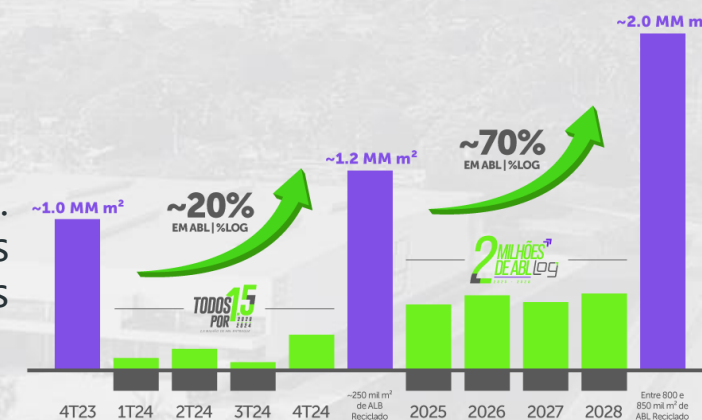


Plano "Todos por 1.5" – 2020 a 2024

A LOG anunciou seu próximo ciclo de crescimento, o "LOG 2 milhões".

A LOG desenvolverá 2,5 milhões de metros quadrados de ABL nos próximos 5 anos. Com essa expansão, alcançará um novo marco de produção de 500.000 metros quadrados de ABL por ano até 2028. Será entregue em cerca de 20 localidades espalhadas pelas cinco regiões do país.

Em 2028, no encerramento do "LOG 2 Milhões", haverá **crescimento líquido do portfólio da LOG em cerca de 70%**, comparado com o final de 2024.



Plano "LOG 2 milhões" – 2025 a 2028



# Destques **Financeiros**

**R\$220,1MM**

Receita Líquida  
2023

**R\$1,2BI**

Vendas de Ativos  
2023

**R\$204,1MM**

Geração de Caixa  
2023

**R\$753,6MM**

Caixa  
2023

**R\$4,1BI**

Propriedades  
para Investimento  
2023

**R\$70MM**

Dividendos pagos  
2023

**13,3%**

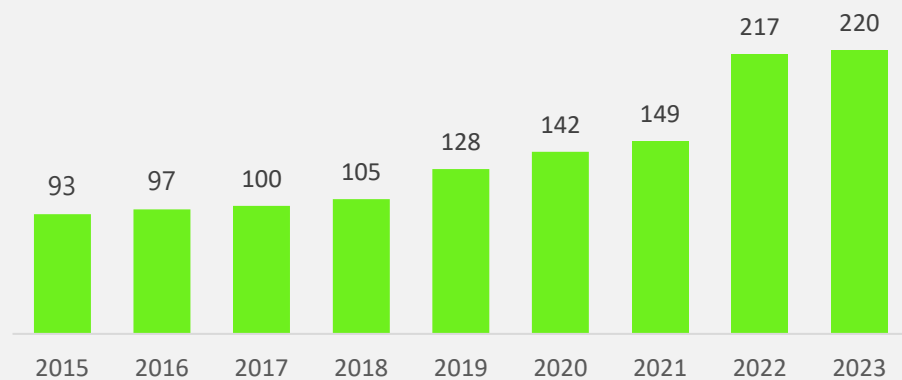
Dívida Líquida  
Ajustada / PL  
2023

**R\$250MM**

Emissão de  
debêntures (1º semestre  
de 2023)

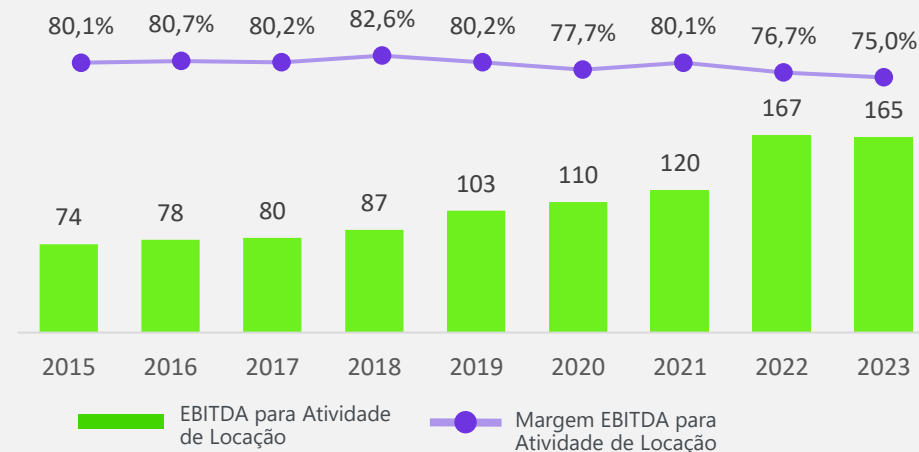
# Indicadores Financeiros

**Receita Líquida** em R\$ milhões



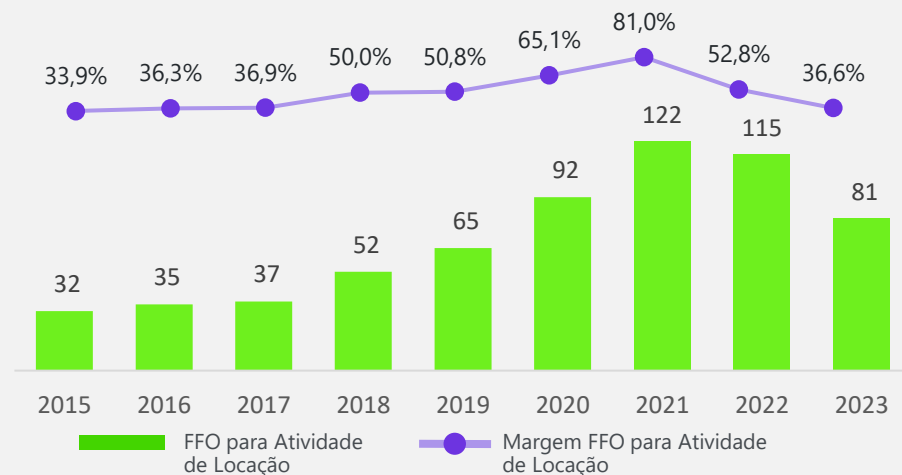
**EBITDA para Atividade de Locação e Margem**

em R\$ milhões e %



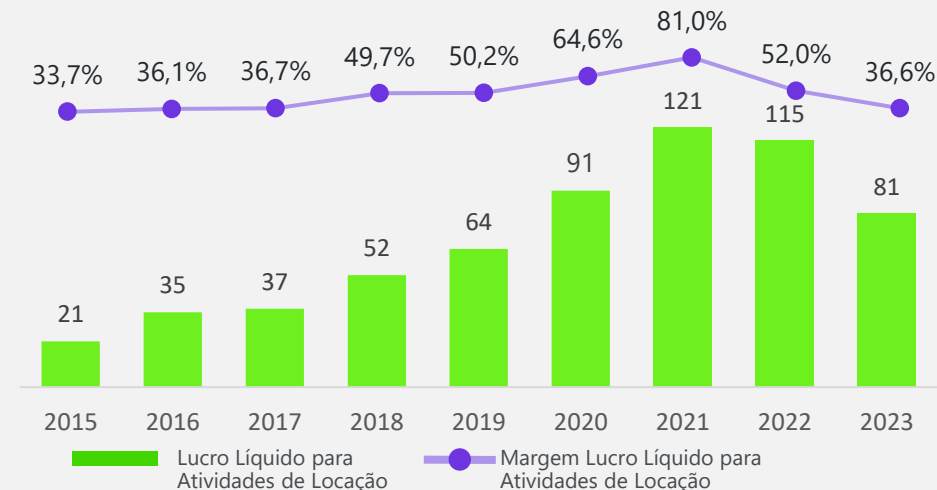
**FFO para Atividade de Locação e Margem**

em R\$ milhões e %



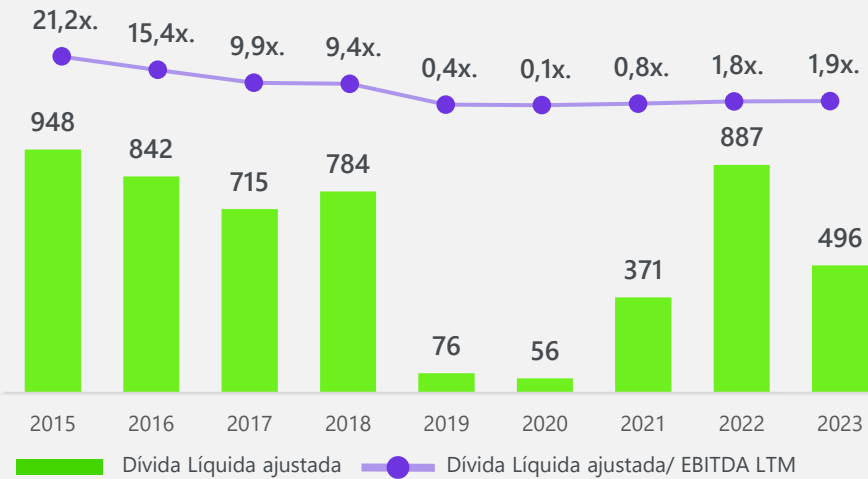
**Lucro Líquido para Atividade de Locação e Margem**

em R\$ milhões e %

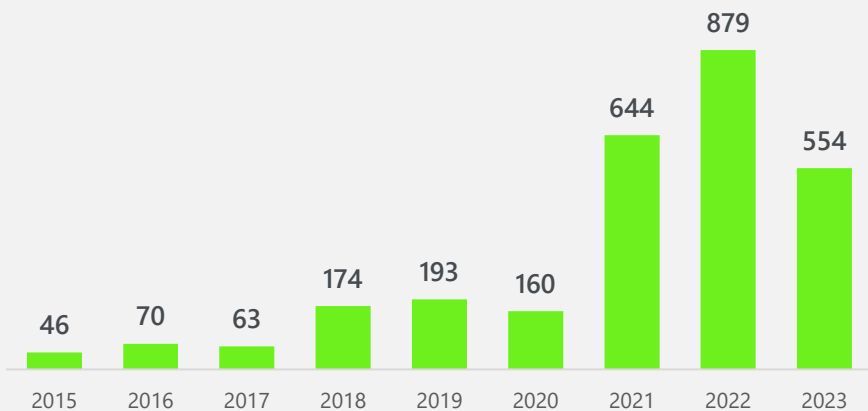


# Indicadores Financeiros

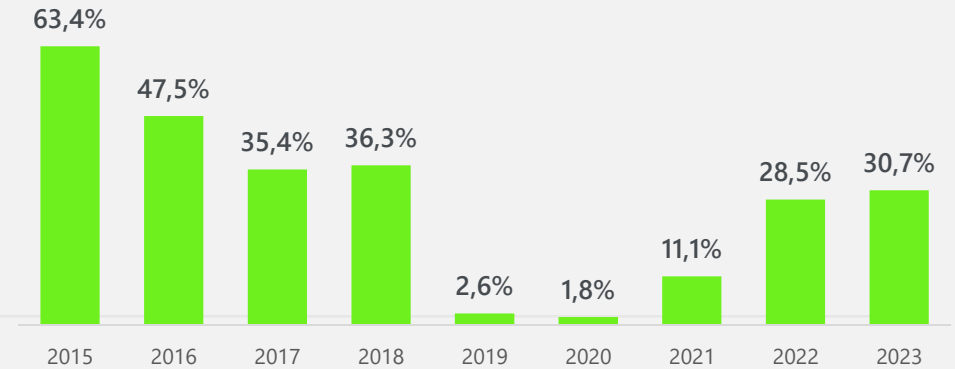
Dívida Líquida aj. e Dívida Líquida aj. / EBITDA LTM em R\$ milhões



Capex – em R\$ milhões



Alavancagem Financeira (Dívida Líquida / Patrimônio Líquido) - %



Propriedades para Investimento – em R\$ milhões



# Indicadores Financeiros

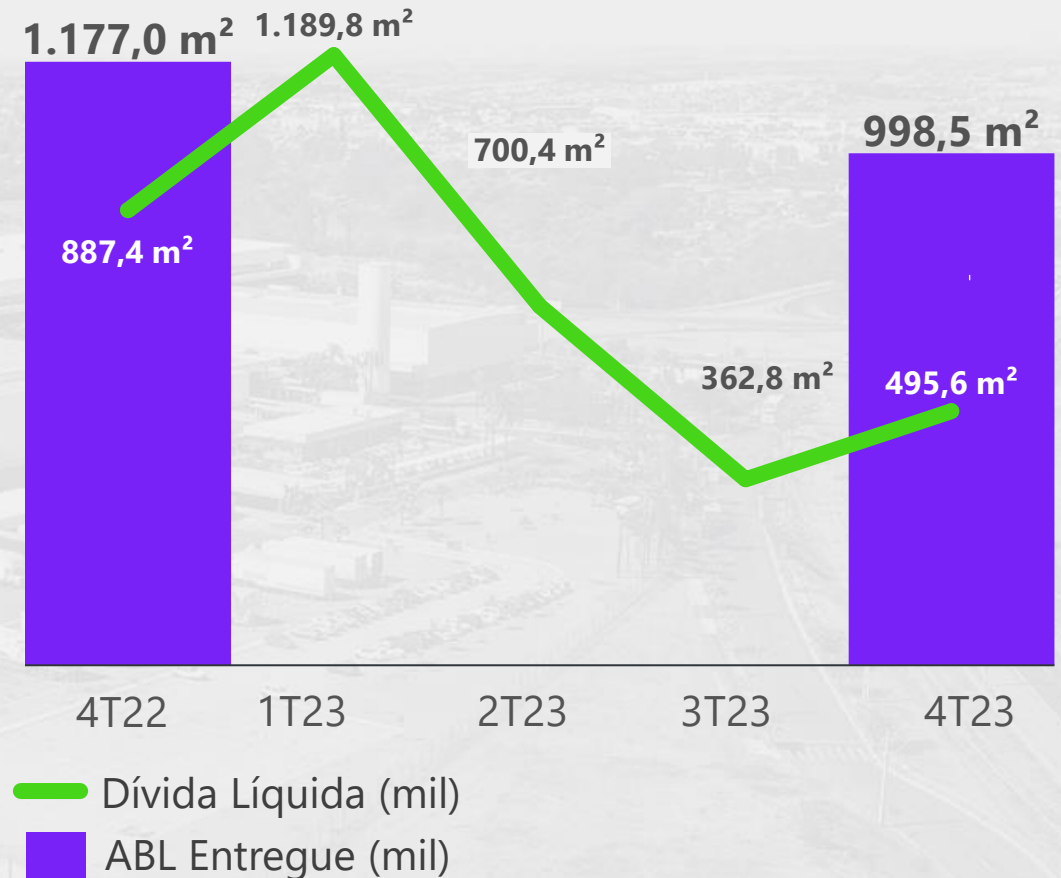
## Redução significativa da dívida líquida

Ao longo dos últimos trimestres a companhia esteve focada na **redução da sua alavancagem**.

Visando **manter a solidez financeira de nosso balanço**, grande parte dos recursos das vendas dos ativos tem sido destinada à redução da dívida líquida

Somente nos últimos 12 meses foram R\$ 1,2 bilhão em vendas. Estabelecemos um teto de dívida compatível com nossa estrutura de capital, tendo em vista o momento do mercado.

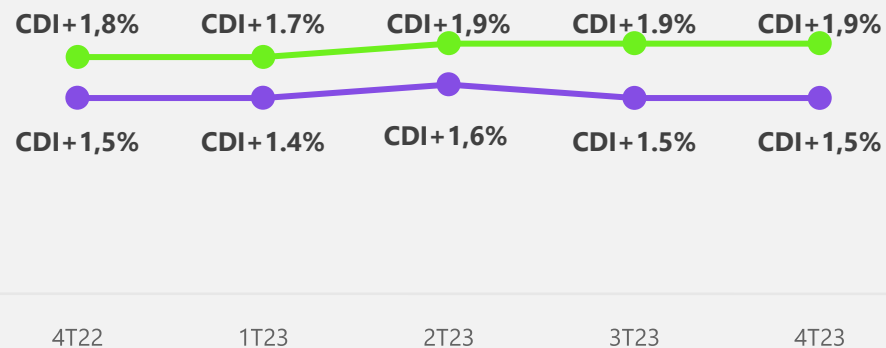
Neste sentido, embora a Log tenha **reduzido 15,2% do ABL no ano, a dívida líquida ajustada foi reduzida em 44,1%**.



# Indicadores Financeiros

## Custo da Dívida

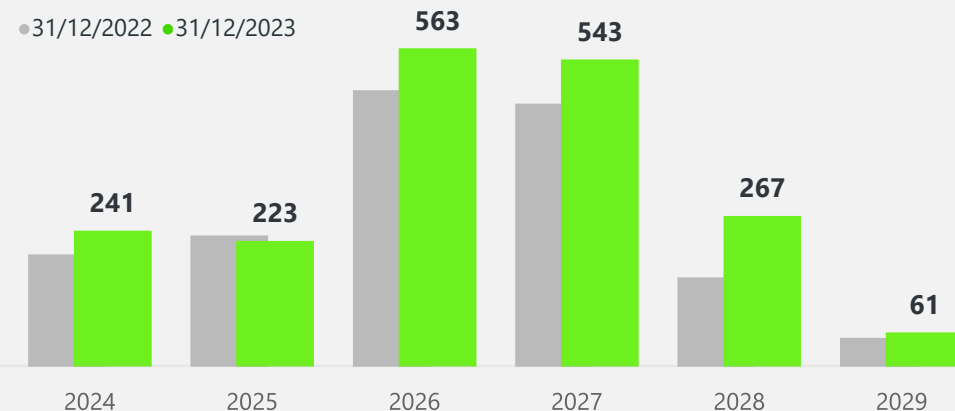
● Custo de face ● Custo efetivo



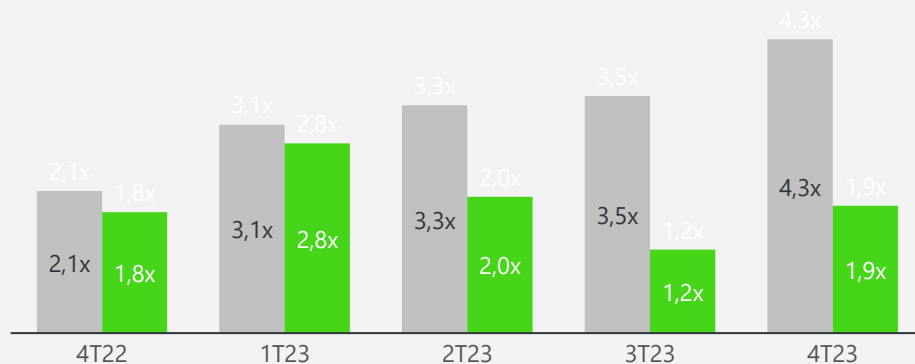
## Cronograma de Amortização da Dívida

em R\$ milhões

● 31/12/2022 ● 31/12/2023



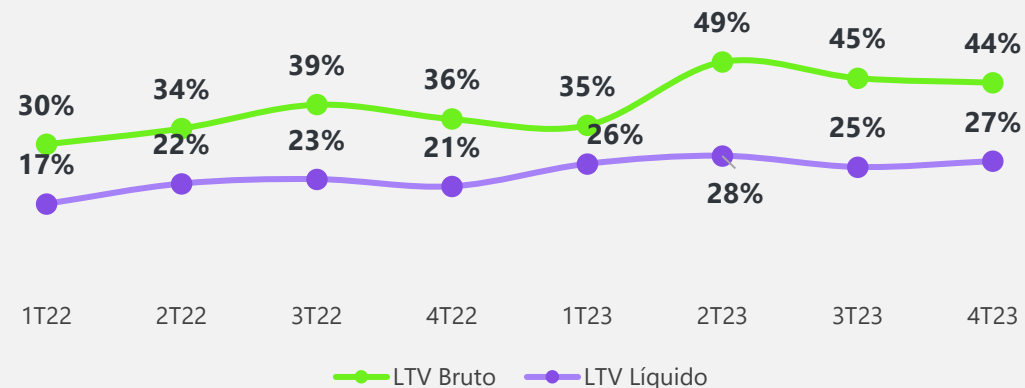
## Dívida Líquida/EBITDA LTM



■ Dívida Líquida/EBITDA LTM

■ Dívida Líquida ajustada com recebíveis vendas/EBITDA LTM

## Loan to Value



● LTV Bruto ● LTV Líquido

# Balanço Patrimonial

Em R\$ mil

<b>ATIVO</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>Var. %</b>
<b>Circulante</b>	<b>933.016</b>	<b>648.297</b>	<b>43,9%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	396.515	297.733	33,2%
Caixa restrito	127.721	206.592	-38,2%
Impostos a recuperar e outros créditos	349.759	112.887	209,8%
Estoques	36.398	25.810	41,0%
Derivativos	16.676	-	0,0%
Outros ativos circulantes	5.950	5.275	12,8%

<b>Não circulante</b>	<b>5.321.431</b>	<b>5.502.309</b>	<b>-3,3%</b>
Títulos e valores mobiliários	229.352	226.773	1,1%
Instrumentos financeiros derivativos	55.922	1.270	4303,3%
Contas a receber	362.852	107.316	238,1%
Créditos com empresas ligadas	-	-	-
Despesas antecipadas	8.934	13.258	-32,6%
Impostos a recuperar	42.226	43.464	-2,8%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	114.024	47.872	138,2%
Outros	20.295	14.457	40,4%
Investimento em controladas em conjunto	154.218	148.084	4,1%
Propriedades para investimento	4.308.118	4.878.721	-11,7%
Imobilizado	16.554	15.416	7,4%
Intangível	8.936	5.678	57,4%

<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>6.254.447</b>	<b>6.150.606</b>	<b>1,7%</b>
-----------------------	------------------	------------------	-------------

<b>PASSIVO</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>Var. %</b>
<b>Passivo circulante</b>	<b>528.277</b>	<b>479.729</b>	<b>10,1%</b>
Fornecedores	58.418	43.365	34,7%
Empréstimos e debêntures	240.843	181.379	32,8%
Instrumentos derivativos	-	39.135	-100,0%
Salários, encargos sociais e benefícios	15.427	13.714	12,5%
Impostos e contribuições a recolher	26.162	19.222	36,1%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	9.689	8.813	9,9%
Permutas	100.567	61.994	62,2%
Adiantamento de clientes	446	5.787	-92,3%
Dividendos a pagar	45.642	91.692	-50,2%
Outros	31.083	14.628	112,5%

<b>Passivo não circulante</b>	<b>1.993.949</b>	<b>2.007.039</b>	<b>-0,7%</b>
Arrendamento	117.954	101.101	16,7%
Empréstimos e debêntures	1.656.894	1.592.705	4,0%
Instrumentos financeiro	-	6.906	-100,0%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	2.896	13.000	-77,7%
Adiantamentos - Permutas	53.598	134.712	-60,2%
Impostos diferidos	144.518	109.116	32,4%
Adiantamento de clientes	-	42.841	-100,0%
Outros	18.089	6.658	171,7%

<b>Patrimônio líquido</b>	<b>3.732.221</b>	<b>3.663.838</b>	<b>1,9%</b>
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	3.729.945	3.584.653	4,1%
Participações dos acionistas não controladores	2.276	79.185	-97,1%

<b>TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>6.254.447</b>	<b>6.150.606</b>	<b>1,7%</b>
---	------------------	------------------	-------------

# Demonstrações de Resultado do Exercício

Em R\$ mil

	4T23	4T22	Var. %
<b>Receita líquida</b>	<b>47.607</b>	<b>62.949</b>	<b>-24,4%</b>
<b>Custo de prestação de serviços</b>	(1.196)	(815)	46,7%
<b>Lucro bruto</b>	<b>46.411</b>	<b>62.134</b>	<b>-25,3%</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>	<b>15.886</b>	<b>32.205</b>	<b>-50,7%</b>
Despesas comerciais	(1.896)	(2.726)	-30,4%
Despesas gerais e administrativas	(12.989)	(11.043)	17,6%
Outras despesas operacionais, líquidas	(1.683)	(14.011)	-88,0%
Varição do valor justo de propriedades para investimento	31.816	59.567	-46,6%
Resultado de participação em controladas e controladas em conjunto	638	418	52,6%
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>62.297</b>	<b>94.339</b>	<b>-34,0%</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(10.262)</b>	<b>(54.851)</b>	<b>-81,3%</b>
Encargos financeiros	(38.324)	(79.811)	-52,0%
Receitas financeiras	28.062	24.960	12,4%
<b>Lucro/prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>52.035</b>	<b>39.488</b>	<b>31,8%</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>21.245</b>	<b>5.280</b>	<b>302,4%</b>
Correntes	(4.584)	(5.158)	-11,1%
Diferidos	25.829	10.438	147,5%
<b>Lucro/prejuízo dos períodos</b>	<b>73.280</b>	<b>44.768</b>	<b>63,7%</b>
Acionistas controladores	<b>73.408</b>	<b>44.257</b>	<b>65,9%</b>
Acionistas não controladores	<b>(128)</b>	<b>511</b>	<b>-125,0%</b>

# Demonstrações do Fluxo de Caixa

Em R\$ mil

<b>ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>4T23</b>	<b>4T22</b>	<b>Var. %</b>
Lucro Líquido do período	<b>73.279</b>	<b>44.767</b>	63,7%
Ajustes para reconciliar o lucro liq. com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(25.106)	11.322	-321,7%
Redução (aumento) nos ativos operacionais	13.004	6.931	87,6%
Aumento (redução) nos passivos operacionais	29.254	(2.152)	-1459,4%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(9.795)	(9.678)	1,2%
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>80.636</b>	<b>51.190</b>	<b>57,5%</b>
<b>ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>	<b>4T23</b>	<b>4T22</b>	<b>Var. %</b>
Aumento / aquisição de investimentos	490	(3.391)	-114,5%
Redução em títulos e valores mobiliários	156.824	287.949	-45,7%
Aumento em títulos e valores mobiliários	(130.691)	(203.107)	-35,7%
Dividendos recebidos de investidas	1.500	1.600	-6,3%
Recebimento por venda de controladas/ terrenos	-	126.553	-100,0%
Aquisição de propriedades para investimento	(143.853)	(113.366)	26,9%
Outros	(1.608)	(2.280)	-29,5%
<b>Caixa líquido aplicado (gerado) nas atividades de investimento</b>	<b>(117.878)</b>	<b>93.958</b>	<b>-225,5%</b>
<b>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>	<b>4T23</b>	<b>4T22</b>	<b>Var. %</b>
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquido	-	-	0,0%
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(3.362)	(96.221)	-96,5%
Pagamento de juros	(9.800)	(12.985)	-24,5%
Pagamento de arrendamento	(175)	(274)	-36,1%
Pagamento de dividendos	-	-	-
(Pagamento) recebimento de derivativo	-	-	-
Alienação (aquisição) de ações em tesouraria	(205)	(7.273)	-97,2%
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	9.786	-	0,0%
(Distribuições) aportes de acionistas não controladores	531	1.474	-64,0%
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento</b>	<b>(3.225)</b>	<b>(115.279)</b>	<b>-97,2%</b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>(40.467)</b>	<b>29.869</b>	<b>-235,5%</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>			
No início do período	436.981	272.199	60,5%
No fim do período	396.514	297.732	33,2%



# ESG

## Carregadores para veículos elétricos



A Log implementou carregadores para veículos elétricos em seus empreendimentos localizados em Contagem e Goiânia. Além de reforçar o compromisso ambiental, a iniciativa visa estimular a adoção de práticas sustentáveis entre clientes. Os carregadores proporcionam comodidade aos clientes que utilizam veículos elétricos, e contribuem para a redução das emissões poluentes, promovendo a mobilidade elétrica e contribuindo para a preservação do meio ambiente.

### NÚMEROS LOG SOCIAL

**38K**  
HORAS/AULA  
Ofertadas

MAIS DE  
**1800**  
Vagas disponibilizadas

**82%**  
Taxa de certificação

**NPS**  
**+95**  
Zona de excelência

## Lean

Em sua busca por maior eficiência e sustentabilidade, a Log adotou o Lean Construction e o Lean Office, visando melhorar o planejamento e controle de produção e aprimorar os processos administrativos. Investimos na capacitação das equipes e na otimização dos processos, suportando o plano de crescimento “Todos por 1,5 milhões de ABL” e promovendo a digitalização da produção para garantir um padrão de eficiência construtiva consistente em todos os canteiros de obra.

**Implantação do LEAN  
com foco em eficiência  
para construir.**

- Alto padrão operacional
- Maior produtividade
- Integração da cadeia produtiva
- Melhoria na governança

**167MIL**

metros quadrados de ABL  
construídos em 5 obras com  
LEAN Construction

**57%**

de redução no tempo  
de processamento dos  
pedidos das obras  
com LEAN Office

**+110**

Pessoas  
capacitadas

**LOG  
LEAN**  
Eficiência para construir



log

**André Vitória**

*Diretor Executivo de Finanças e RI*

[LINKEDIN](#)

**Henrique Schuffner**

*Diretor Financeiro e de RI*

[LINKEDIN](#)

**Natália Vasconcelos**

*Gerente 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)



4Q23

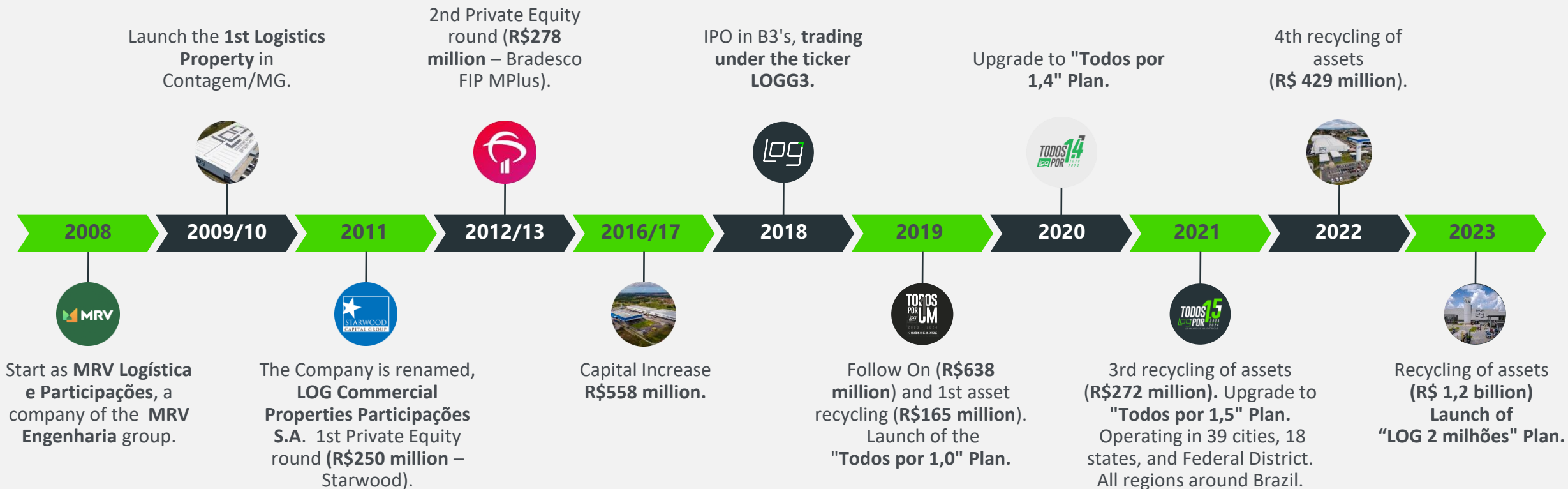
LOGG  
B3 LISTED NM



# Corporate Presentation

---

# Extraordinary Advance in Value Generation



# Strategic Pillars

## Geographic Diversification

Only player operating in unexplored regions and with strong demand for high quality assets.



## Modular Warehouses

Ability to handle logistics operations of all sizes with greater absorption speed.

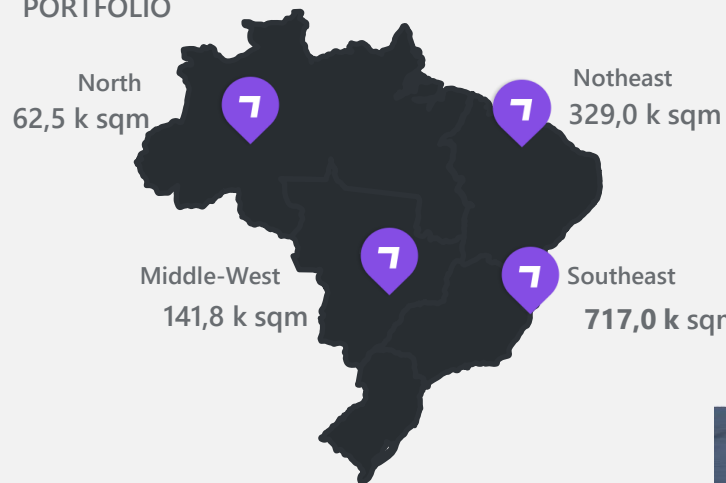
## Integrated Operation

Only player participating in the entire project development cycle, making it a unique and integrated solution for clients.

## Geographic Diversification

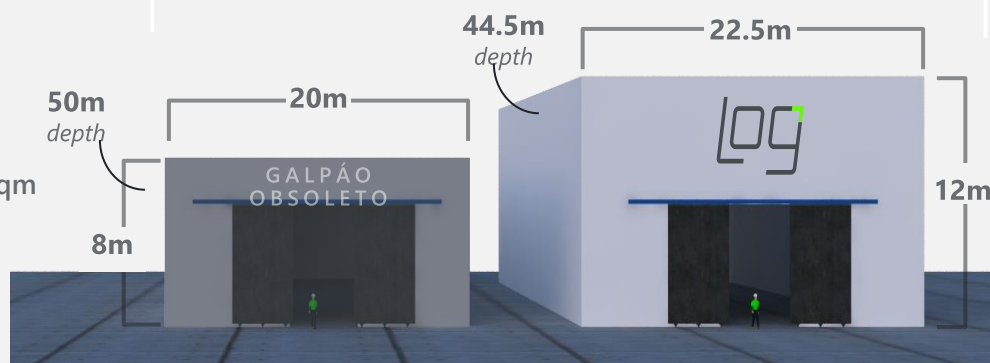
- Growing demand in the country for high-quality logistics properties.
- High occupancy levels in all operational regions.
- Accumulated gross absorption of 715,000 sqm of GLA in 2023, the second-highest in the Company's history.
- 80% of logistics properties are concentrated in the Southeast region.

### PORTFOLIO



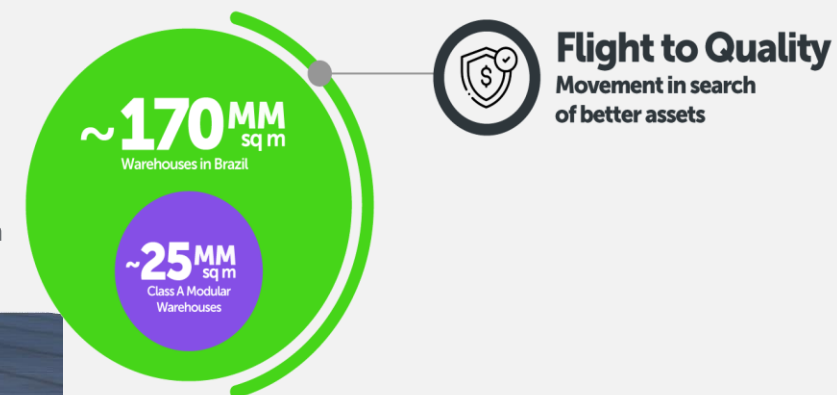
## Modular Warehouses

- Offering services various sectors of the economy, with a maximum concentration per sector below 15%.
- More than 257 active contracts covering sectors such as e-commerce, pharmaceuticals, food and beverages, transportation, retail and logistics.
- Ability to handle operations of various sizes at different moments in clients' business.



## Integrated Operation

- Verticalized structure present in all stages of warehouse development.
- The development phases range from: (i) identification, (ii) land acquisition, (iii) construction of real estate to its (iv) operational and commercial management.
- Consolidation of Log as a leading developer, provider, and operator of Class A warehouses in the country.
- Warehouses with the lowest national construction costs.



# Business Cycle

Recurring value creation in all project development stages



~ = **12.8%**  
YoC

~ = **7.5% - 8.0%**  
Cap rate

> **40%**  
Gross margin



# Real Estate Development

Strategic and Sustainable Growth to Expand 2.5 Million sqm of GLA by 2028.

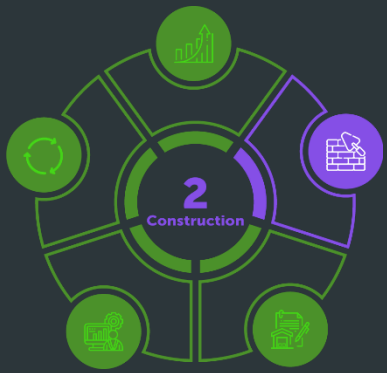
**58%**

of the Brazilian population lives close to a LOG

**3,5MN sqm**

of the analyzed area in Brazil by the Real Estate Development team

LOG relies on a multidisciplinary Real Estate Development team, specialized in land prospecting and regularization.



# Construction

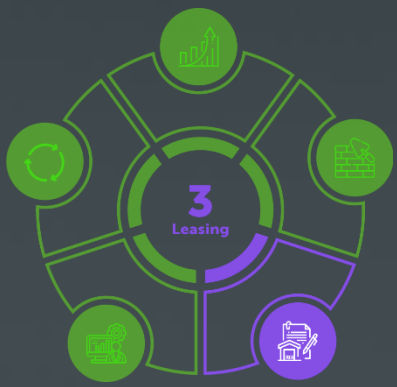


**9**

projects under construction

	%LOG
Southeast	<b>187.5 sqm</b>
Midwest	<b>36.0 sqm</b>
Northeast	<b>180.9 sqm</b>

<p><b>More than 20% reduction</b> in construction costs due to our own team of experienced engineers</p>	<p><b>+263k sqm</b> of GLA delivered in 2023</p>	
<p>Partner suppliers that have been with LOG over time</p>	<p><b>+131k sqm</b> of GLA delivered in 4Q23</p>	
<p><b>The client already knows the final product</b></p>	<p><b>1,1k</b> employees</p>	



# Leasing

We have the capacity to serve various sectors of the economy, due to the **quality and versatility of our Class A warehouses**

**715k sqm**

Gross Absorption  
2023

**167k sqm**

Gross Absorption  
4Q23

**1.22%**

Lease Spread  
6th consecutive quarter  
above inflation  
4Q23

**0.65%**

Vacancy  
4Q23

**0.41%**

Default Rate  
Lowest historically  
4Q23

**257**

Active contracts  
1% IGPM and 99% IPCA,  
average term of contracts:  
5.1 years  
4Q23



# Leasing

**Robust and recognized client base**

*Largest client base in Brazil*

**Business satisfaction**

*94% renewed contracts  
4Q23*

**86.2k sqm of pre-leasing for assets under development**

*4Q23*

**Diversified client base**

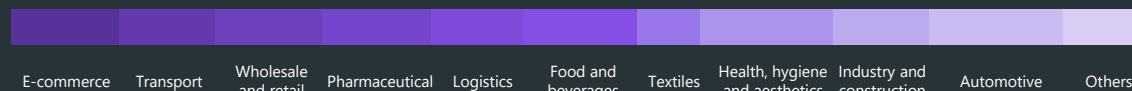
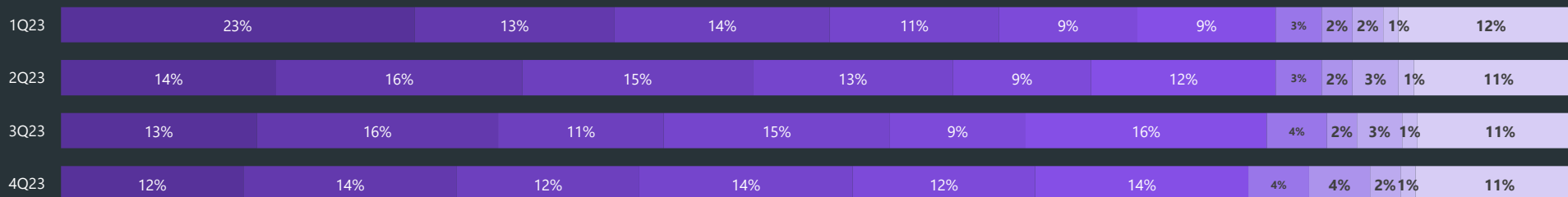
*The biggest client represents, in terms of gross revenue, 6.9% of the client base*

**Modular warehouse:  
Relocation in record time**

*~ 2 months*

**Low risk of client base**

*Average of 4.9 thousand sqm of GLA per contract  
4Q23*





# Property Management and Administration

**+1.55MN sqm**  
managed

**NPS**  
"Quality Zone"

**100%**  
of developments supplied with  
clean, renewable energy  
sources

**+22.1%**  
cost reduction through  
contracts on the free energy  
market

- Log Adm manages 1.55 million square meters of the Company's warehouses, overseeing all services and suppliers for the properties, allowing clients to focus on their businesses.
- Its proximity to customers and innovative solutions result in greater business opportunities.
- Implementation of the Operational Control Center, enabling real-time monitoring of warehouses with over 1,500 cameras.
- In addition to the 22.1% reduction per contract in the free energy market, Log conducted a pilot energy management project that resulted in a 35% savings in the participating properties. There are plans to expand this initiative, aiming to increase energy efficiency and reduce operational costs.



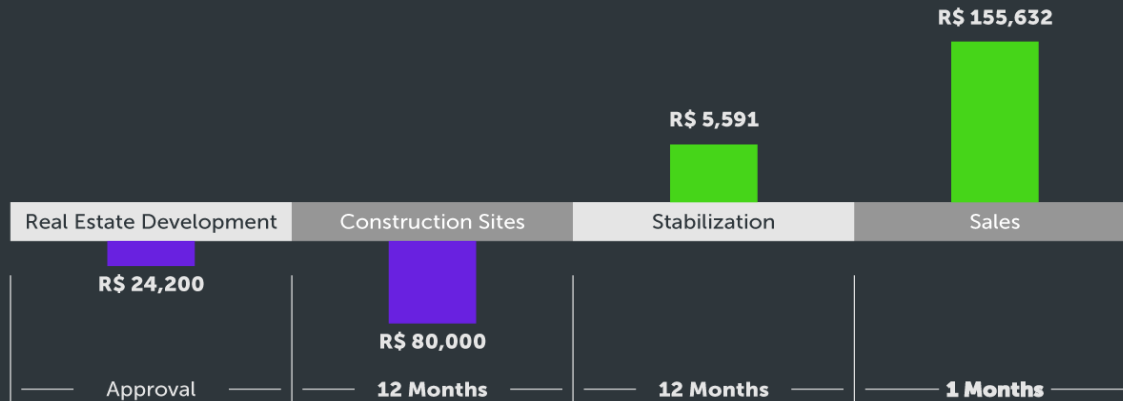
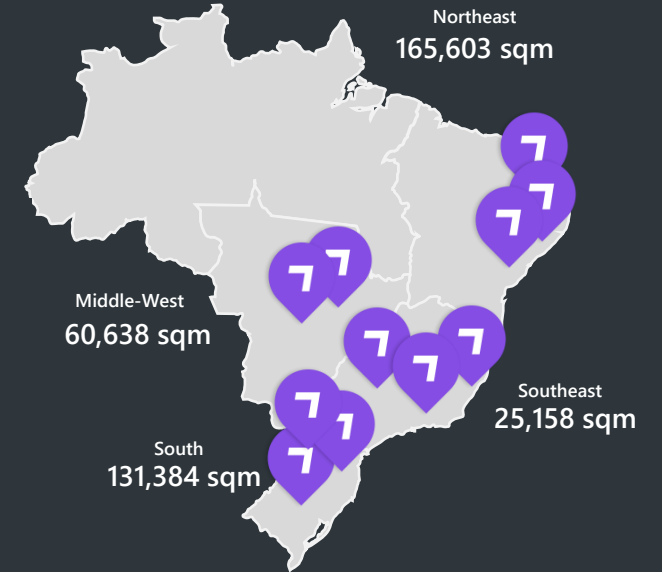
# Recycling of Assets

**PREMISES:**

Standard project 50 thousand sq m GLA

YOC: **12.8%** | Sales Cap: **8.0%**

Taxation: Presumed Profit (**14.53%** Rental Income and **6.73%** Sales)



**IRR**  
**32.5%**  
per year

**R\$ 1.2 BN**  
Sold in LTM

**11 assets**  
In different regions of the country

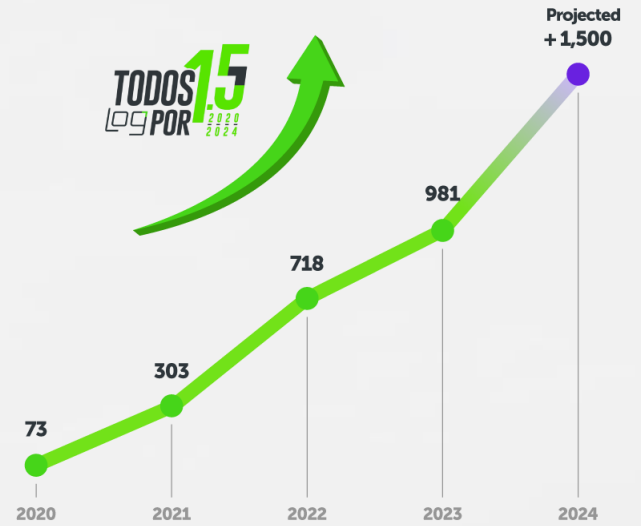
Main vehicles  
**LGCP and BTLC**  
Real Estate Funds markets liquidity

Primary source of resources for the company's growth as well as the most significant value generation for its shareholders.

# Growth Plan

## The year of 2024 will be marked by a new level of production

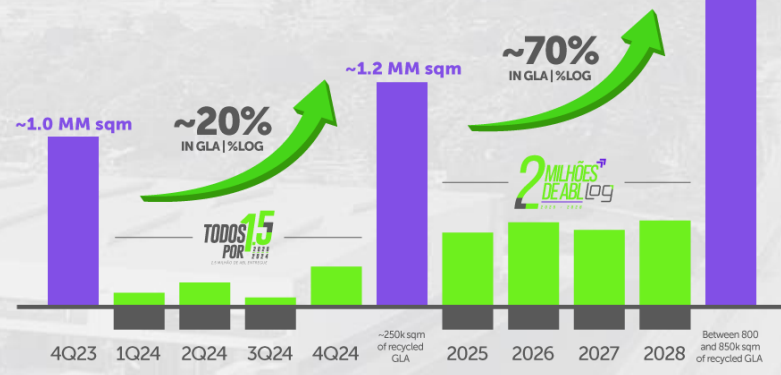
In the year 2024, **approximately 500,000 sqm** of GLA will be delivered in projects concentrated on Southeast, Northeast and Midwest, presenting a net increase of 20% in GLA in the Company's Portfolio throughout the year, **concluding the "Todos por 1.5"** plan.



"Todos por 1.5" Plan – 2020 to 2024

LOG announced its next growth cycle, the **"LOG 2 million"**.

LOG will develop 2.5 million square meters of GLA over the next 5 years. With this expansion, it will reach a new production milestone of 500,000 square meters of GLA per year until 2028. It will be delivered in around 20 locations spread across the country's five regions.



"LOG 2 milhões" Plan – 2025 to 2028

In 2028, at the end of "LOG 2 Million", LOG's **portfolio will have grown by 70%** compared to the end of 2024.



# Financial Highlights

**R\$220.1MM**

Net Income  
2023

**R\$1.2BN**

Asset Sales  
2023

**R\$204.1MM**

Value Creation  
2023

**R\$753.6MM**

Cash  
2023

**R\$4.1BN**

Investment Properties  
2023

**R\$70MM**

Dividends paid  
2023

**13.3%**

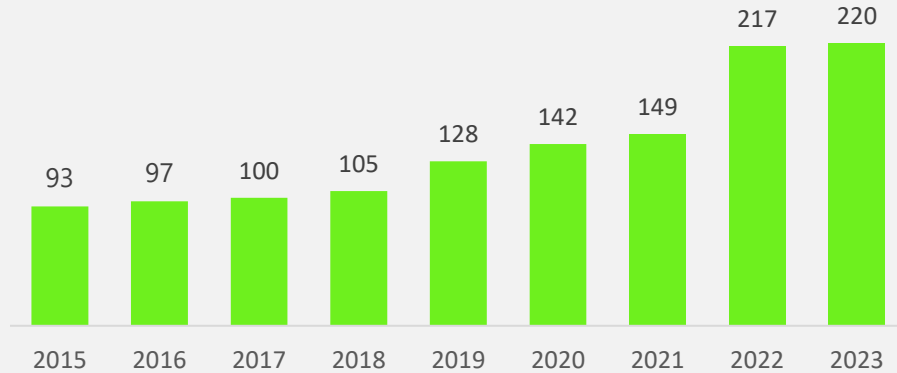
Adjusted Net  
Debt / Equity  
2023

**R\$250MM**

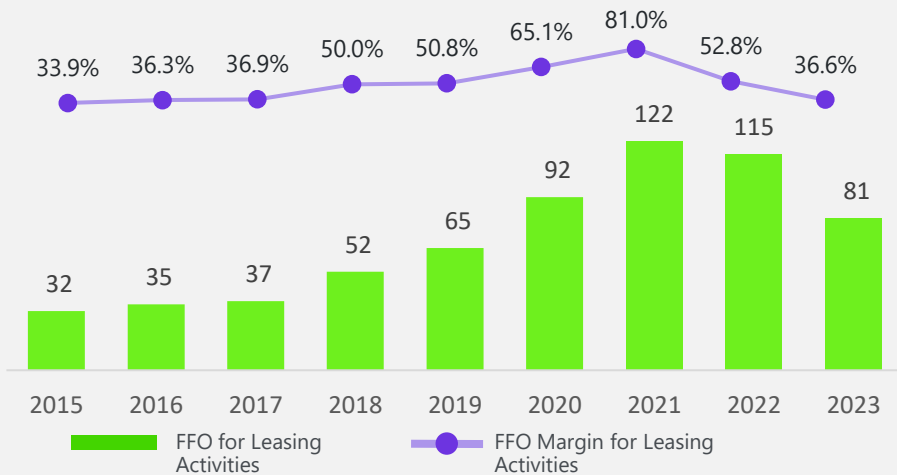
Debenture issued  
(1st Half of 2023)

# Financial Indicators

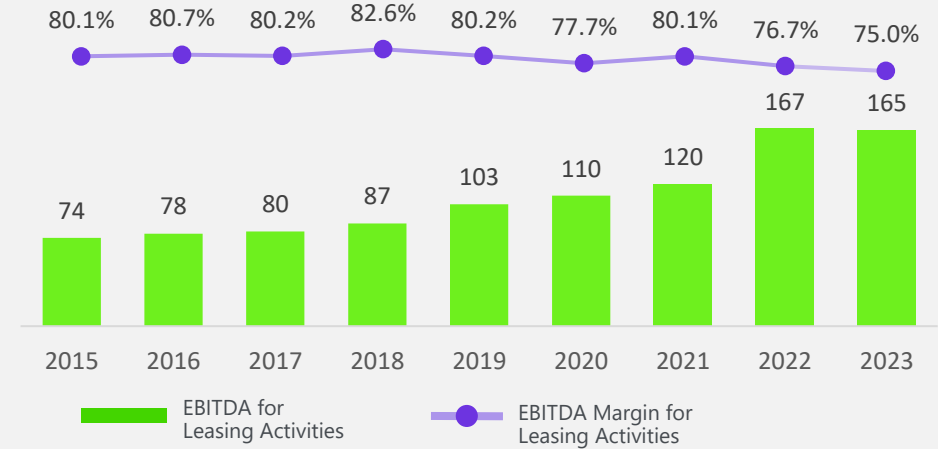
**Net Revenue** in R\$ million



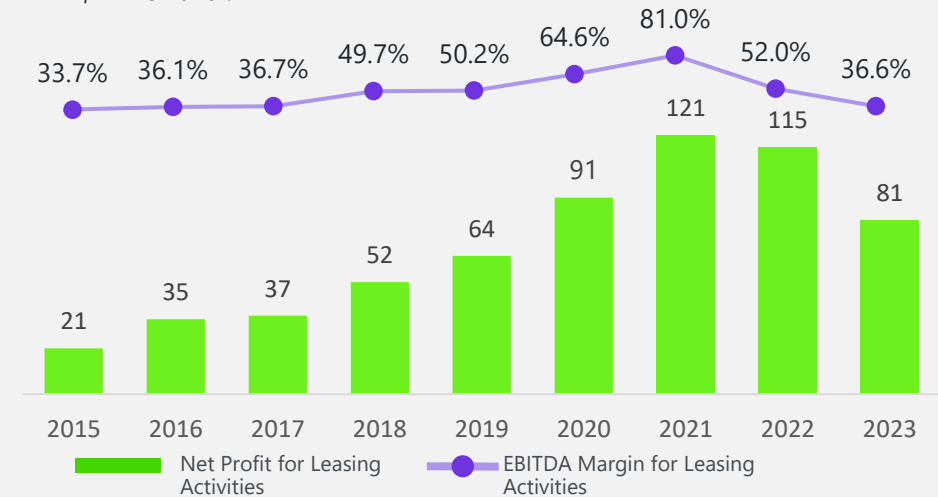
**FFO for Leasing Activities and Margin**  
in R\$ million and %



**EBITDA for Leasing Activities and Margin**  
in R\$ million and %

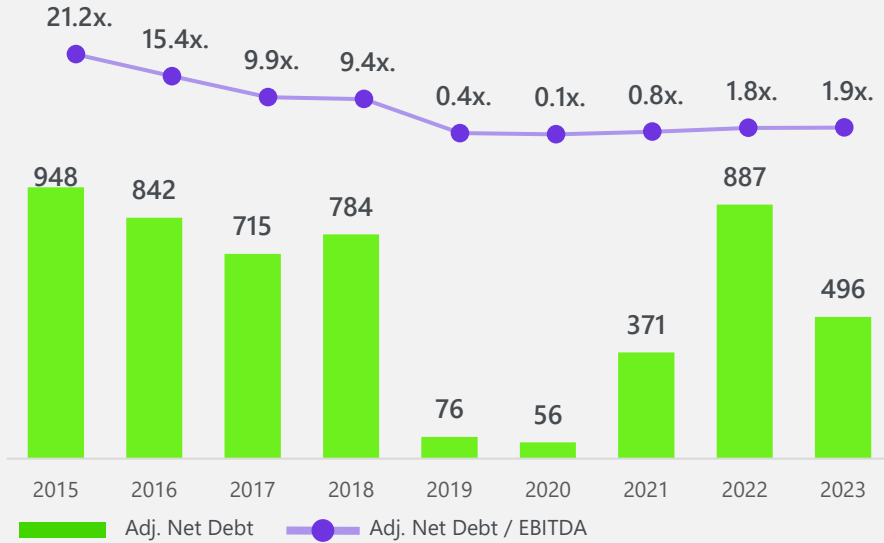


**Net Profit for Leasing Activities and Margin**  
in R\$ million and %

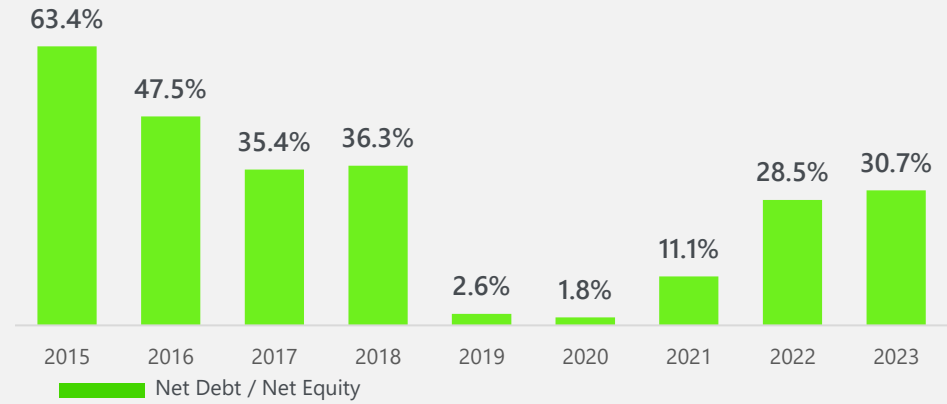


# Financial Indicators

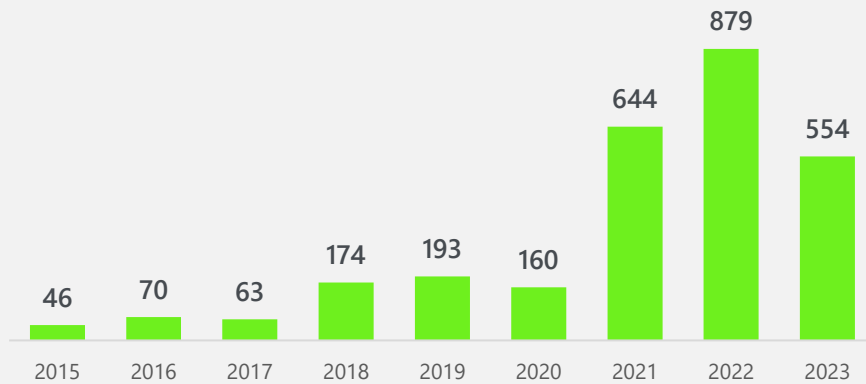
Adj. Net Debt and Adj. Net Debt / EBITDA – in R\$ million



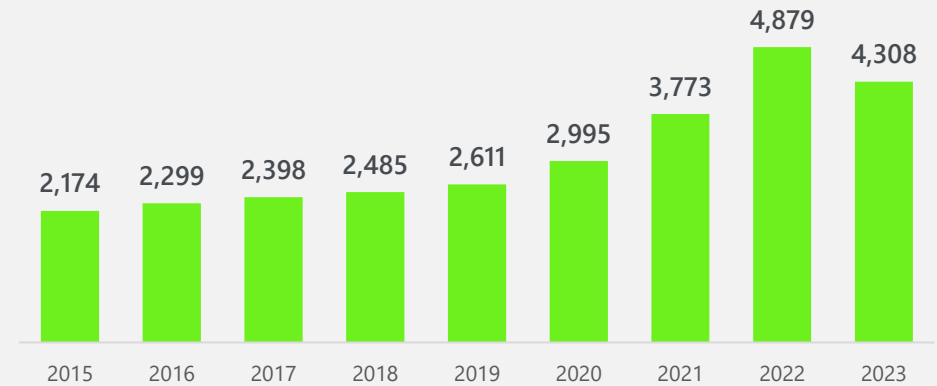
Financial Leverage (Net Debt / Net Equity) - %



Capex – in R\$ million



Investment property – in R\$ million



\* Including receivables from asset sales.

# Financial Indicators

## Significant reduction in net debt

Over the last few quarters, the company has focused on **reducing its leverage**.

In order to maintain the **financial strength of our balance sheet**, a large part of the funds from asset sales have been used to reduce net debt.

In the last 12 months alone, R\$1.2 billion was sold. We have set a debt ceiling compatible with our capital structure, in view of the market situation.

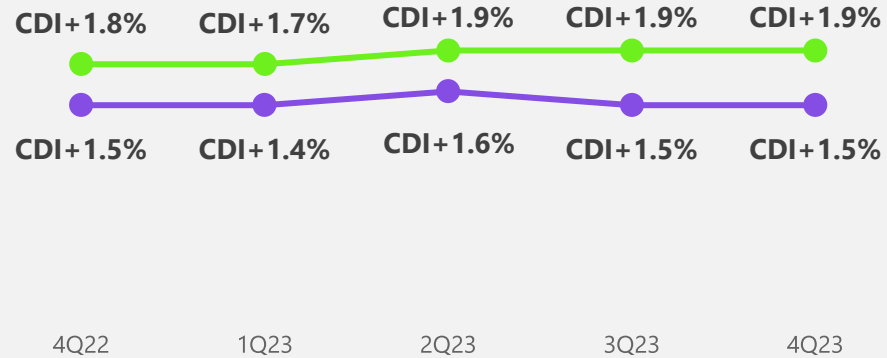
In this sense, although **Log reduced its GLA by 15.2% in the year, the adjusted net debt decreased by 44.1%**



# Financial Indicators

## Cost of Debt

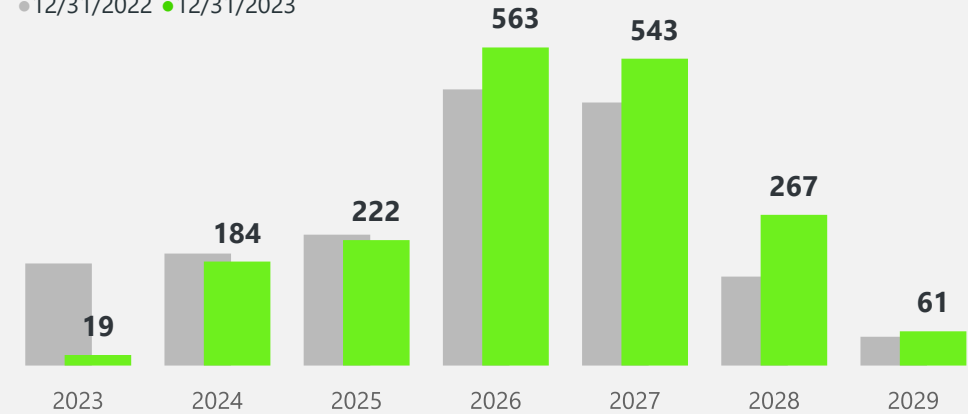
● Contractual Cost ● Effective Cost



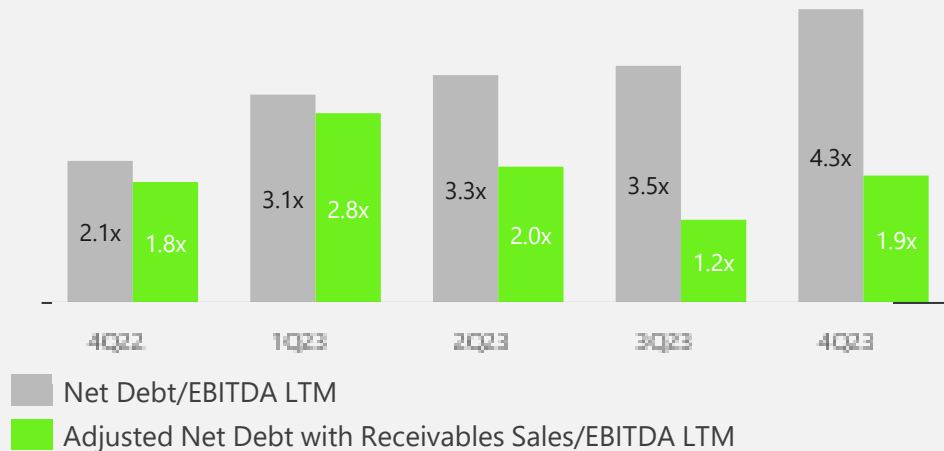
## Debt Amortization Schedule

in R\$ million

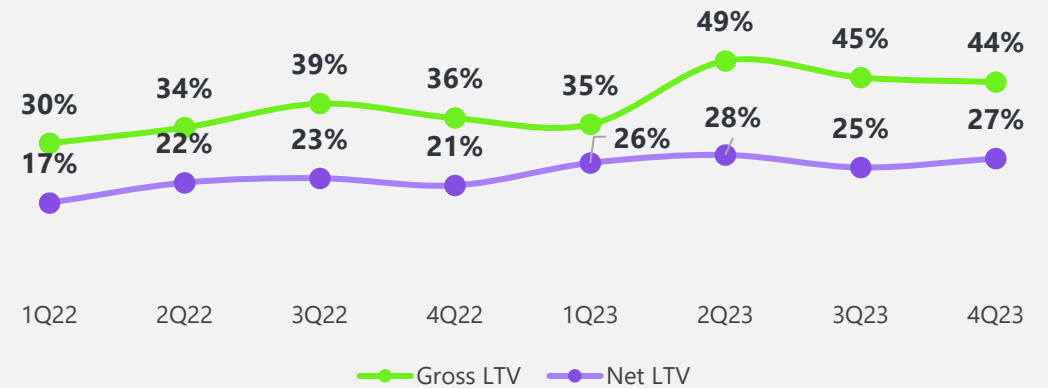
● 12/31/2022 ● 12/31/2023



## Net Debt/EBITDA LTM



## Loan to Value



# Balance Sheet

In thousand BRL

ASSETS	12/31/2023	12/31/2022	Var. %
<b>Current assets</b>	<b>933,016</b>	<b>648,297</b>	<b>43.9%</b>
Cash and cash equivalents	396,515	297,733	33.2%
Restricted Cash	127,721	206,592	-38.2%
Taxes Recoverable and Other Credits	349,759	112,887	209.8%
Inventory	36,398	25,810	41.0%
Derivatives	16,676	-	0.0%
Other Assets	5,950	5,275	12.8%

<b>Noncurrent assets</b>	<b>5,321,431</b>	<b>5,502,309</b>	<b>-3.3%</b>
Marketable securities	229,352	226,773	1.1%
Derivative financial instruments	55,922	1,270	4303.3%
Receivables	362,852	107,316	238.1%
Credits with related companies	-	-	-
Prepaid expenses	8,934	13,258	-32.6%
Recoverable taxes	42,226	43,464	-2.8%
Deferred Income tax and social contribution	114,024	47,872	138.2%
Others	20,295	14,457	40.4%
Investment in joint ventures	154,218	148,084	4.1%
Investment property	4,308,118	4,878,721	-11.7%
Property and equipment	16,554	15,416	7.4%
Intangible assets	8,936	5,678	57.4%

<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>6,254,447</b>	<b>6,150,606</b>	<b>1.7%</b>
---------------------	------------------	------------------	-------------

LIABILITIES AND EQUITY	12/31/2023	12/31/2022	Var. %
<b>Current liabilities</b>	<b>528,277</b>	<b>479,729</b>	<b>10.1%</b>
Suppliers	58,418	43,365	34.7%
Loans and debentures	240,843	181,379	32.8%
Derivative instruments	-	39,135	-100.0%
Salaries, charges and benefits	15,427	13,714	12.5%
Taxes and contributions payable	26,162	19,222	36.1%
Land payables	9,689	8,813	9.9%
Barters	100,567	61,994	62.2%
Advances from customers	446	5,787	-92.3%
Dividends payable	45,642	91,692	-50.2%
Others	31,083	14,628	112.5%

<b>Noncurrent liabilities</b>	<b>1,993,949</b>	<b>2,007,039</b>	<b>-0.7%</b>
Lease liability	117,954	101,101	16.7%
Loans and debentures	1,656,894	1,592,705	4.0%
Financial instruments	-	6,906	-100.0%
Land payables	2,896	13,000	-77.7%
Advances from customers - Swap	53,598	134,712	-60.2%
Deferred taxes	144,518	109,116	32.4%
Advances from customers	-	42,841	-100.0%
Others	18,089	6,658	171.7%

<b>Equity</b>	<b>3,732,221</b>	<b>3,663,838</b>	<b>1.9%</b>
Shareholders of the company	3,729,945	3,584,653	4.1%
Noncontrolling interests	2,276	79,185	-97.1%

<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>	<b>6,254,447</b>	<b>6,150,606</b>	<b>1.7%</b>
-------------------------------------	------------------	------------------	-------------

# Income Statement

In thousand BRL

	4Q23	4Q22	Var. %
<b>Net revenue</b>	<b>47,607</b>	<b>62,949</b>	<b>-24.4%</b>
<b>Costs of services provided</b>	(1,196)	(815)	46.7%
<b>Gross profit</b>	<b>46,411</b>	<b>62,134</b>	<b>-25.3%</b>
<b>Operating income (expenses)</b>	<b>15,886</b>	<b>32,205</b>	<b>-50.7%</b>
Selling expenses	(1,896)	(2,726)	-30.4%
General and administrative expenses	(12,989)	(11,043)	17.6%
Other operating expenses, net	(1,683)	(14,011)	-88.0%
Changes in the fair value of investment property	31,816	59,567	-46.6%
Result from investments in subsidiaries and JVs	638	418	52.6%
<b>Income before financial income (expenses)</b>	<b>62,297</b>	<b>94,339</b>	<b>-34.0%</b>
<b>Financial income (expenses)</b>	<b>(10,262)</b>	<b>(54,851)</b>	<b>-81.3%</b>
Finance charges	(38,324)	(79,811)	-52.0%
Financial income	28,062	24,960	12.4%
<b>Income/loss before income tax and social contribution</b>	<b>52,035</b>	<b>39,488</b>	<b>31.8%</b>
<b>Income tax and social contribution</b>	<b>21,245</b>	<b>5,280</b>	<b>302.4%</b>
Current	(4,584)	(5,158)	-11.1%
Deferred	25,829	10,438	147.5%
<b>Profit (loss) for the period</b>	<b>73,280</b>	<b>44,768</b>	<b>63.7%</b>
<b>Shareholders of the company</b>	<b>73,408</b>	<b>44,257</b>	<b>65.9%</b>
<b>Noncontrolling interests</b>	<b>(128)</b>	<b>511</b>	<b>-125.0%</b>

Base date: 12/31/2023

# Cash Flow Statement

In thousand BRL

<b>CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES</b>	<b>4Q23</b>	<b>4Q22</b>	<b>Var. %</b>
Profit for the year	<b>73,279</b>	<b>44,767</b>	63.7%
Adjustments to reconcile profit for the year to net cash generated by operating activities	(25.106)	11,322	-321.7%
Decrease (increase) in operating assets	13,004	6,931	87.6%
Increase (decrease) in operating liabilities	29,254	(2,152)	-1459.4%
Income tax and social contribution paid	(9,795)	(9,678)	1.2%
<b>Net cash provided by operating activities</b>	<b>80,636</b>	<b>51,190</b>	<b>57.5%</b>
<b>CASH FLOW FROM INVESTMENT ACTIVITIES</b>	<b>4Q23</b>	<b>4Q22</b>	<b>Var. %</b>
Increase in / acquisition of investments	490	(3,391)	-114.5%
Decrease in marketable securities	156,824	287,949	-45.7%
Increase in marketable securities	(130,691)	(203,107)	-35.7%
Dividends received from subsidiaries	1,500	1,600	-3.3%
Proceeds from sale of subsidiaries/land	-	126,553	-100.0%
Acquisition of investment properties	(143,853)	(113,366)	26.9%
Others	(1,608)	(2,280)	-29.5%
<b>Net cash used in (generated by) investing activities</b>	<b>(117,878)</b>	<b>93,958</b>	<b>-225.5%</b>
<b>CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES</b>	<b>4Q23</b>	<b>4Q22</b>	<b>Var. %</b>
Proceeds from loans, financing and debentures, net	-	-	0.0%
Amortization of loans, financing and debentures	(3,362)	(96,221)	-96.5%
Interest paid	(9,800)	(12,985)	-24.5%
Lease payments	(175)	(274)	-36.1%
Payment of dividends	-	-	-
(Payment) Receivable from derivative	-	-	-
Disposal (acquisition) of treasury shares	(205)	(7,273)	-97.2%
Proceeds from the exercise of stock options	9,786	-	0,0%
(Distributions to) contributions from noncontrolling shareholders	531	1,474	-64.0%
<b>Net cash used in financing activities</b>	<b>(3,225)</b>	<b>(115,279)</b>	<b>-97.2%</b>
<b>INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>	<b>(40,467)</b>	<b>29,869</b>	<b>-235.5%</b>
<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>			
At the beginning of the period	436,981	272,199	60.5%
At the end of the period	369,514	297,732	33.2%

Base date: 12/31/2023

An aerial photograph of a large industrial facility, possibly a manufacturing plant or warehouse, with a large green 'ESG' text overlay in the center. The facility has a long, low profile with a flat roof and several loading docks. There are many trucks parked in the lot in front of the building. The background shows a city skyline under a hazy sky. The overall image has a dark, muted color palette with a green accent for the text.

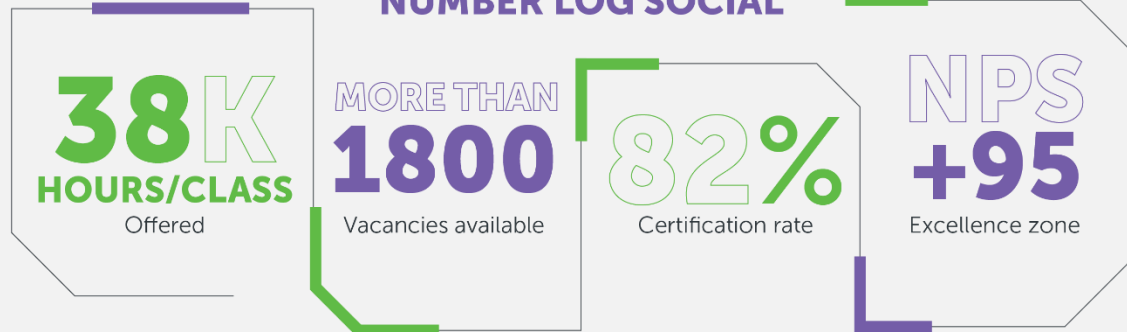
# ESG

## Chargers for Electric Vehicles



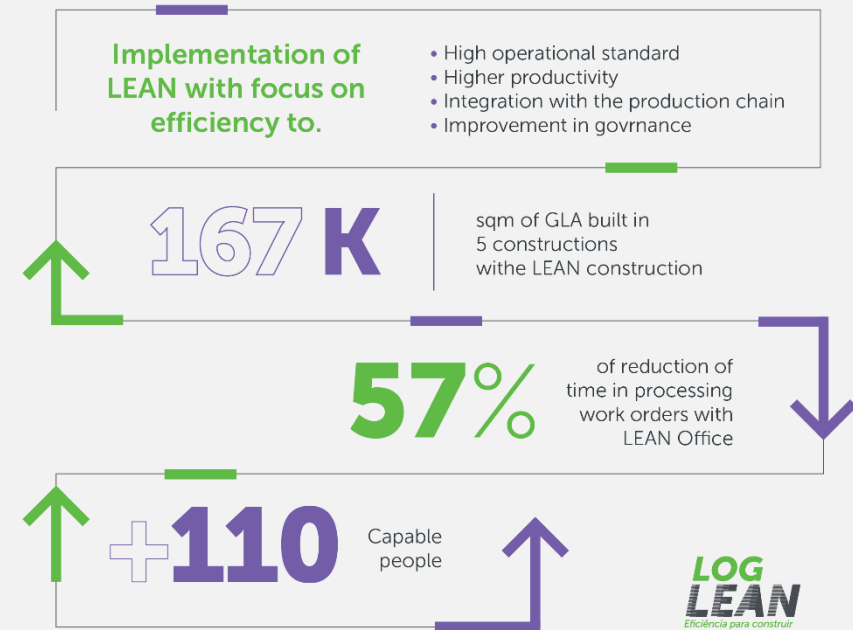
Log has implemented electric vehicle chargers in its developments located in Contagem and Goiânia. In addition to reinforcing its environmental commitment, the initiative aims to encourage the adoption of sustainable practices among customers. The chargers provide convenience for customers using electric vehicles and contribute to the reduction of pollutant emissions, promoting electric mobility, and contributing to environmental preservation.

### NUMBER LOG SOCIAL



## Lean

In its pursuit of greater efficiency and sustainability, Log has adopted Lean Construction and Lean Office practices with the aim of improving production planning and control and enhancing administrative processes. We have invested in team training and process optimization, supporting the growth plan "Todos por 1,5 milhões de ABL" (Everyone for 1.5 million square meters of Gross Leasable Area) and promoting the digitization of production to ensure a consistent standard of construction efficiency across all construction sites.





**André Vitória**  
*CFO and IR Officer*

[LINKEDIN](#)

**Henrique Schuffner**  
*Finances and IR Director*

[LINKEDIN](#)

**Natália Vasconcelos**  
*IR Management*

[LINKEDIN](#)

[ri.logcp.com.br/en/](https://ri.logcp.com.br/en/)

+55 (31) 3615-8400

ri@logcp.com.br

