



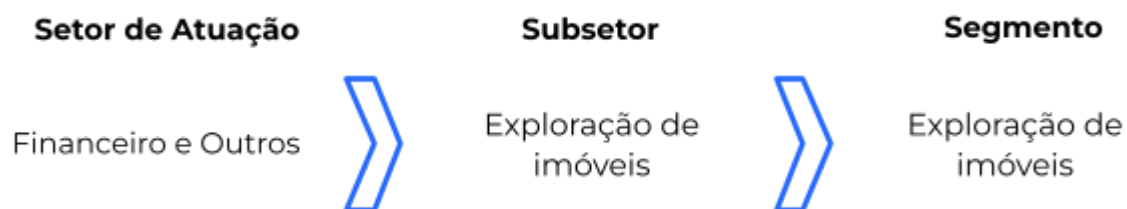
Análise

Log Commercial Pr. LOGG3

Produzido por SIMPLA CLUB

Guilherme De La Vega

Área de Atuação



A Log Commercial Properties atua no desenvolvimento, propriedade e gestão de condomínios logísticos de alto padrão no Brasil. Seu modelo de negócios é verticalizado, ou seja, a companhia participa de praticamente todas as etapas do ciclo imobiliário logístico: aquisição de terrenos, desenvolvimento de projetos, construção dos galpões, comercialização, locação, administração dos empreendimentos e, em determinados momentos, a reciclagem de ativos por meio de vendas estratégicas. Esse modelo integrado permite maior controle sobre custos, prazos e qualidade dos empreendimentos, além de capturar valor em diferentes fases do projeto.



Ciclo de geração de valor.

Fonte: RI Log.

O primeiro estágio do ciclo de negócios consiste na **prospecção e aquisição de terrenos**. A empresa busca áreas localizadas em regiões estratégicas, próximas a grandes centros de consumo, rodovias importantes e polos industriais. Essas localizações são fundamentais para atender às demandas logísticas de empresas que necessitam de eficiência na distribuição de produtos. Após a aquisição do terreno, a companhia conduz o processo de **licenciamento ambiental e urbanístico**, além da elaboração dos projetos de engenharia e arquitetura necessários para o desenvolvimento dos condomínios logísticos.

Desenvolvimento Imobiliário:

Lançamento de ativos em regiões metropolitanas com pouca concorrência

9 a 12 meses

Prazo médio de regularização



A equipe da LOG atua desde a identificação de terrenos até a prospecção e aprovação de projetos

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

Identificação de demanda e prospecção de terrenos

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

Regularização de terrenos

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

Desenvolvimento imobiliário.

Fonte: RI Log.

A etapa seguinte envolve o **desenvolvimento e construção dos empreendimentos**. A Log utiliza um modelo construtivo padronizado, voltado para galpões logísticos de padrão classe A, que possuem características técnicas específicas, como pé-direito elevado, grande capacidade de carga no piso, amplas áreas de docas para carga e descarga, além de infraestrutura moderna de segurança e circulação interna. Essa padronização permite ganhos de escala, redução de custos e maior velocidade na entrega dos projetos.

Construção: menor custo por ABL do Brasil por meio de ganhos de escala

12 meses

Prazo médio de construção



Processo de construção padronizado, modular e escalável

- Projetos pensados para otimizar o armazenamento e minimizar a deterioração dos equipamentos do cliente
- 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
- Evolução do custo das obras da Log consideravelmente abaixo da evolução do INCC

Diferenciais Log

- | | |
|--|--|
|  Localização Estratégica |  Piso nivelado a laser Resistente 6t/m² |
|  Sistema de sprinklers |  Distância entre pilares (22,5m) |
|  Pé-direito alto (12 metros) |  Estacionamento e Pátio de Manobras |
|  Metragem Adequada
<small>Módulos a partir de 1.000 m²</small> |  Segurança reforçada Portaria blindada 24h e CCTV |
|  Comodidade com vestiário, refeitório, copa e descanso | |

Construção.

Fonte: RI Log.

Uma vez concluídos, os empreendimentos passam para a fase de **comercialização e locação dos espaços**. Os galpões são divididos em módulos que podem ser alugados por diferentes empresas, o que aumenta a flexibilidade e amplia a base de potenciais clientes. Os principais locatários pertencem a setores como e-commerce, varejo, operadores logísticos, indústria e empresas de transporte. Os contratos de locação costumam ter prazo médio entre três e cinco anos, podendo ser renovados ao final do período, e normalmente possuem cláusulas de reajuste anual baseadas em índices de inflação, como o IPCA.

A **locação dos galpões logísticos representa a principal fonte recorrente de receita da companhia**, sendo composta pelo pagamento mensal de aluguel pelos locatários. Além do aluguel, os inquilinos também pagam taxas condominiais e de serviços, relacionadas à manutenção, segurança e operação das áreas comuns dos empreendimentos.

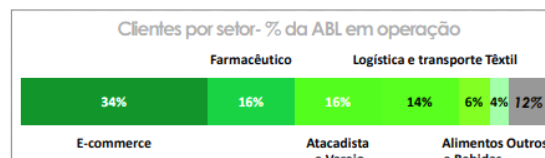
Locação: otimizando preços e minimizando a vacância com inteligência de mercado

145 Clientes Ativos
185 Contratos Ativos

Base de Clientes

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

- A Log desfruta de uma capacidade de repassar preços acima da inflação, resultado da qualidade de seus ativos combinada à forte demanda
- Same Client Rent acima da inflação pelo 14º trimestre consecutivo
- Base de clientes pulverizada: concentração setorial inferior a 34%, e maior cliente representando apenas 15,8% da carteira
- Preços praticados continuam em alta e a taxa de vacância estabilizada permanece abaixo de 1%, valor muito inferior à média de 7,2% do setor
- A eficácia comercial e a forte demanda pelos galpões da LOG é evidenciada pela entrega majoritária de ativos já estabilizados.



Locação.
Fonte: RI Log.

Outro segmento importante do negócio é a **gestão e administração de condomínios logísticos**, realizada pela unidade denominada Log Adm, criada em 2019. Essa unidade foi responsável por internalizar atividades que anteriormente eram terceirizadas, como administração condominial, serviços operacionais e suporte aos locatários. A Log Adm gera receitas por meio da prestação desses serviços tanto para ativos próprios quanto para empreendimentos que já foram vendidos pela companhia, ampliando a diversificação das fontes de receita.

Gestão e administração de ativos: **vantagem competitiva e receita recorrente asset-light, cobrindo parte do SG&A**

Gestão própria dos ativos por meio da Log Adm



- Todos os ativos da Log são administrados pela Log Adm
- A Log Adm foi lançada 2019 e já adminstra mais de 2,6 milhões de m² de ABL, incluindo ativos já vendidos e de terceiros.
- 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.
- 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



Gestão e adm de ativos.

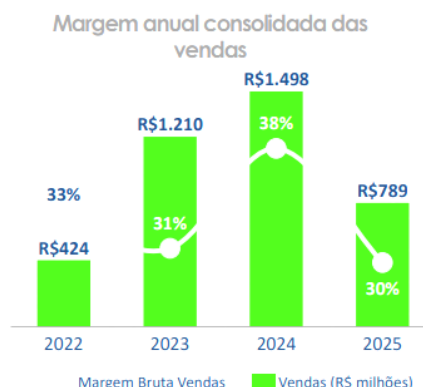
Fonte: RI Log.

Além das receitas recorrentes de locação e administração, a companhia também realiza a chamada **reciclagem de ativos**. Esse processo consiste na venda de galpões logísticos que já atingiram determinado nível de maturidade e ocupação, geralmente para fundos imobiliários ou investidores institucionais. A venda desses ativos permite à empresa monetizar parte do valor criado no desenvolvimento do empreendimento e reinvestir os recursos em novos projetos, sustentando o crescimento do portfólio.

Reciclagem de ativos: Estratégia essencial de alocação de capital, equilibrando crescimento, lucratividade e retorno ao acionista.



- O capital proveniente das vendas é reinvestido na construção de novos ativos e distribuição de dividendos.
- R\$ 789 milhões reciclados com a venda de ativos em 2025
- Condições favoráveis de YoC e Cap Rate se refletem em uma alta margem de lucro.
- A reciclagem de ativos permite:
 - ✓ **Rebalanceamento de portfólio**, reduzindo o risco de concentração ao manter a concentração por cliente abaixo de 16% e menos de 34% de exposição por setor.
 - ✓ **Renovação de portfólio**, substituindo ativos maduros ou de menor performance por outros mais modernos, eficientes e com melhores retornos.
 - ✓ **Melhoria de liquidez**, monetizando ativos estabilizados e realocando capital em oportunidades de crescimento.
 - ✓ **Foco estratégico**, permitindo que o capital seja direcionado para regiões ou segmentos com maior potencial de crescimento.
 - ✓ **Otimização de portfólio**, melhorando a eficiência, lucratividade e resiliência geral.



Reciclagem de ativos.
Fonte: RI Log.

Esse ciclo permite que a companhia capture valor tanto no desenvolvimento imobiliário quanto na geração de renda recorrente por meio da locação, ao mesmo tempo em que mantém capacidade de reinvestimento para expansão futura.

O crescimento da empresa está diretamente relacionado à expansão do setor logístico no Brasil, impulsionada por tendências estruturais como o crescimento do **comércio eletrônico**, a necessidade de **modernização da infraestrutura logística** e o movimento conhecido como **flight to quality**, no qual empresas buscam galpões logísticos mais modernos e eficientes em substituição a instalações antigas ou menos adequadas. Esses fatores contribuem para a demanda por condomínios logísticos de padrão elevado, segmento no qual a companhia se posiciona de forma relevante no mercado brasileiro.



Aproveitamento do mercado

- Esperamos que o mercado cresça entre 2,5 e 3,5 milhões m² em ABL por ano em novos ativos Classe A em 2026 e 2027.
- A LOG foca em desenvolvimento de **ativos greenfield em regiões metropolitanas estratégicas, esperando absorver cerca de 20% dessa expansão.**

*Mercado potencial.
Fonte: RI Log.*

Histórico da Empresa

A Log Commercial Properties e Participações S.A. (LOG) foi fundada em 2007 dentro do grupo MRV Engenharia, com foco no desenvolvimento de condomínios logísticos de alto padrão no Brasil. Seu primeiro empreendimento foi entregue em 2009, em Contagem (MG), marcando o início da atuação da companhia no segmento logístico.

Ao longo da década seguinte, a LOG recebeu aportes relevantes de investidores institucionais, como Starwood Capital e 2bCapital, que financiaram a expansão do portfólio de terrenos e o desenvolvimento de novos galpões. Em 2012, a companhia adotou sua atual denominação social, consolidando sua estratégia de crescimento no setor de logística imobiliária.

Em 2018, a LOG passou por um processo de cisão da MRV Engenharia e se tornou uma companhia aberta independente, com ações listadas na B3 no segmento Novo Mercado, sob o ticker LOGG3. No ano seguinte, realizou um follow-on que levantou cerca de R\$ 738 milhões, lançando o plano de expansão “Todos por 1”, que posteriormente foi ampliado para “Todos por 1.5”, com meta de entregar 1,5 milhão de m² de ABL até 2024.

Nos anos seguintes, a companhia combinou crescimento orgânico com reciclagem de ativos, vendendo participações em empreendimentos maduros para fundos imobiliários e reinvestindo os recursos em novos projetos logísticos. Em 2023, durante seu Investor Day, a LOG anunciou um novo ciclo estratégico, o plano “LOG 2 Milhões”, que prevê a adição de 2 milhões de m² de ABL entre 2025 e 2028.

Em 2024, a companhia concluiu o plano “Todos por 1.5”, entregando aproximadamente 1,5 milhão de m² de ABL em diferentes regiões do país e realizando cerca de R\$ 1,5 bilhão em reciclagem de ativos, reforçando sua estratégia de crescimento com disciplina de capital e consolidação no mercado logístico brasileiro.

Governança Corporativa

A Log está inserida no segmento de listagem Novo Mercado, sendo esse o maior nível de exigência quanto ao rigor das Boas Práticas de Governança Corporativa.

Apesar de ter nascido dentro da MRV, com a cisão que ocorreu em 2018 e a distribuição de ações para os acionistas da construtora, a base acionária ficou bem pulverizada, com os acionistas membros do controle de acionistas possuindo cerca de 40% do capital.

Além dos controladores, o capital da Log conta com nomes importantes no mercado, como a gestora Real Investor, com cerca de 11% do capital, Bradesco FIP e Fidelity, com cerca de 9% e 5% do capital, respectivamente. As ações em circulação representam 34% do capital total.

Controladores

Real Investor

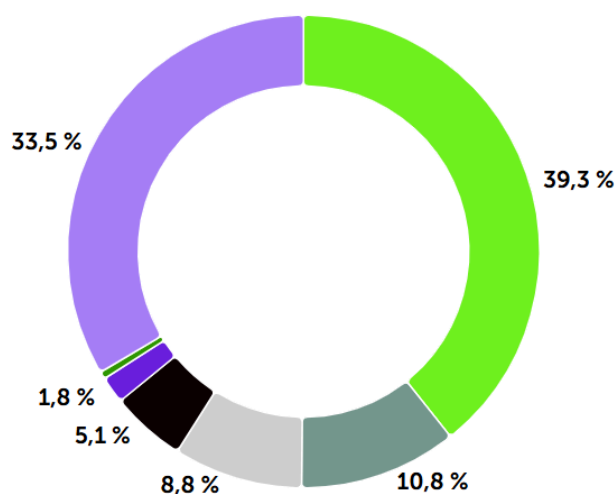
Bradesco FIP Multisetorial

Fidelity

Administradores

Ações em Tesouraria

Free Float



*Estrutura Acionária.
Fonte: RI Log.*

À frente da Diretoria Executiva temos a figura do Sérgio Fischer, que possui vasta experiência no segmento de construção, trabalhando mais de 7 anos na MRV, se tornando vice presidente de uma construtora na florida e, desde 2008, entrando na Log. Na gestão financeira, a companhia conta com o Rafael Saliba, que possui mais de 20 anos de experiência no segmento bancário em cargos de liderança, se tornando, inclusive, CFO do Santander Corporate & investment banking.

Já no órgão de Conselho de Administração, na figura do presidente, temos o Rubens Menin, controlador e fundador da MRV.

Riscos do Negócio

Um dos principais riscos para a Companhia está relacionado à necessidade de acesso a capital para sustentar seu crescimento. Além do caixa gerado pelas operações, a empresa pode depender de fontes externas, como emissão de ações, venda de ativos ou contratação de dívidas. Caso esses recursos não estejam disponíveis em condições adequadas, a expansão das atividades e os resultados financeiros podem ser prejudicados.

A Companhia também está exposta ao ambiente macroeconômico brasileiro, especialmente à inflação e às taxas de juros. Níveis elevados de juros aumentam o custo do crédito e reduzem a liquidez do mercado, o que pode dificultar o financiamento de novos projetos e afetar a demanda por ativos logísticos.

Outro fator relevante é o ambiente regulatório, que exige a obtenção e manutenção de diversas licenças e autorizações para o funcionamento dos empreendimentos. Mudanças na legislação ou dificuldades na renovação dessas permissões podem gerar custos adicionais, restrições operacionais ou impactos na rentabilidade.

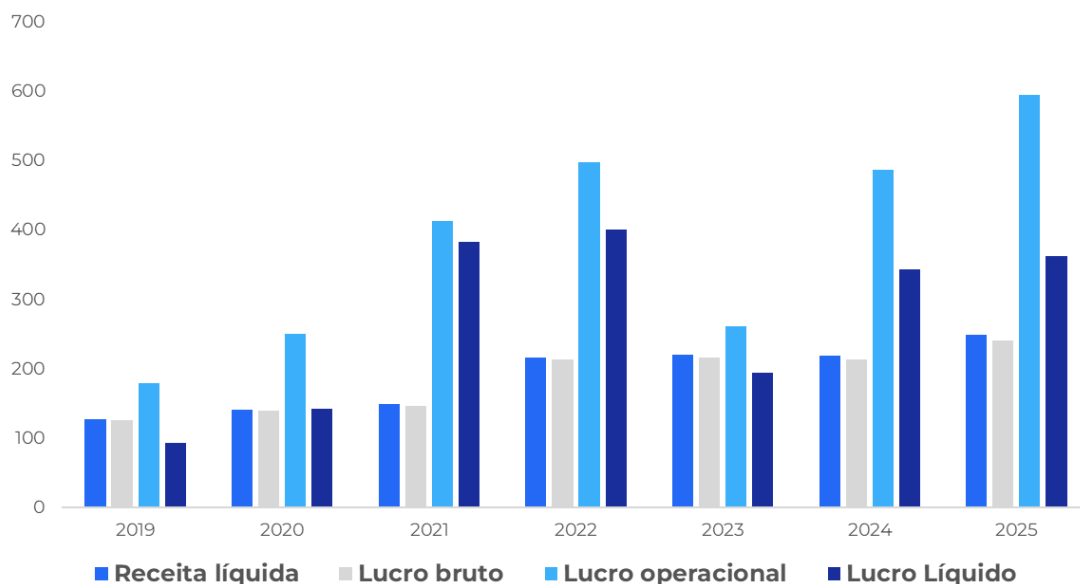
Além disso, a menor liquidez e maior volatilidade do mercado de capitais brasileiro podem afetar a negociação das ações da Companhia, influenciando o preço dos papéis e a capacidade de investidores comprarem ou venderem ações nas condições desejadas.

Por fim, eventuais falhas nos processos de governança corporativa, gestão de riscos e compliance podem expor a empresa a sanções legais, danos reputacionais e impactos negativos em suas operações e resultados.

Resultados Anteriores

O crescimento da companhia está diretamente ligado à maturação de seus ativos logísticos. Após a conclusão dos empreendimentos, os galpões passam por um processo de ocupação até atingirem níveis mais elevados de locação, momento em que começam a gerar receitas recorrentes de aluguel. Um dos principais riscos do modelo de negócios é justamente um eventual aumento relevante na taxa de vacância, que reduziria a receita e, ao mesmo tempo, aumentaria as despesas relacionadas à manutenção dos ativos. No entanto, a qualidade dos empreendimentos da empresa — galpões logísticos de padrão classe A — e a tendência de migração de

empresas para ativos mais modernos têm contribuído para manter a vacância em níveis muito baixos, inferiores a 1%.



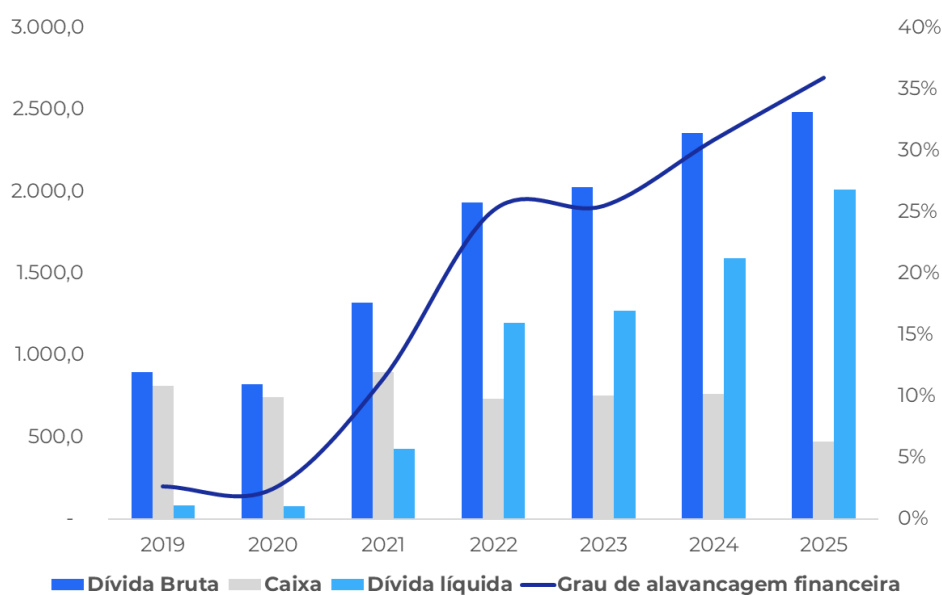
Desempenho operacional (R\$ mm).
Fonte: RI Log | Elaboração Simpla Club.

Ao analisar o desempenho operacional da companhia, observa-se que, em diversos períodos, o lucro operacional e o lucro líquido aparecem acima da própria receita. Esse comportamento ocorre principalmente por causa da forma contábil de reconhecimento da valorização dos ativos imobiliários em desenvolvimento ou estabilizados, que pode ser registrada como resultado operacional. Além disso, quando a companhia realiza a venda de um ativo, é comum que haja o reconhecimento de despesas operacionais relevantes relacionadas à transação. Esses efeitos podem gerar volatilidade nos resultados contábeis, mas fazem parte do funcionamento normal do setor. Quando se excluem esses efeitos ligados à reavaliação e venda de ativos, a operação apresenta margens líquidas recorrentes próximas de 30%.

A estratégia comercial da companhia — baseada em prospectar terrenos, desenvolver projetos, construir, locar, vender e administrar os empreendimentos — permite capturar valor em diferentes etapas do ciclo

imobiliário. No entanto, esse modelo também exige investimentos significativos em construção, o que tende a elevar o nível de endividamento durante o período de desenvolvimento dos projetos. Como a monetização por meio da venda de ativos ocorre apenas ao final do ciclo, é natural que a companhia apresente um nível mais elevado de alavancagem durante as fases de expansão.

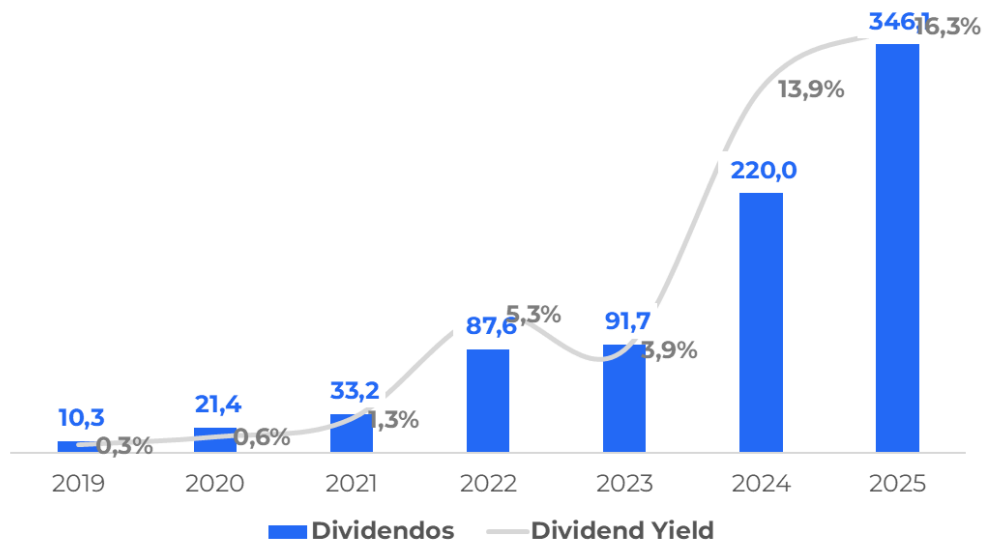
Nesse contexto, a empresa apresenta alavancagem acima de 3 vezes o EBITDA, patamar considerado relativamente comum para companhias do setor imobiliário logístico em fase de crescimento. Quando analisado o indicador de alavancagem financeira sobre o valor dos ativos, que costuma ser mais representativo para empresas imobiliárias, o índice permanece em torno de 36%, mesmo durante períodos de investimentos mais intensos — nível inferior à média observada no segmento.



Endividamento (R\$ mm).
Fonte: RI Log | Elaboração Simpla Club.

Parte importante da eficiência financeira da companhia está ligada à sua estratégia de reciclagem de ativos, que consiste na venda de empreendimentos já maduros e estabilizados. Essa prática permite liberar capital investido e direcionar recursos para novos projetos, reduzindo a

necessidade de captação adicional de dívida. Além de financiar a expansão do portfólio, a companhia também destina parte dos resultados gerados para distribuição de dividendos aos acionistas, mantendo um histórico de remuneração ao investidor ao longo do tempo.



Distribuição de dividendos (R\$ mm).
Fonte: RI Log | Elaboração Simpla Club.

Opinião do Analista

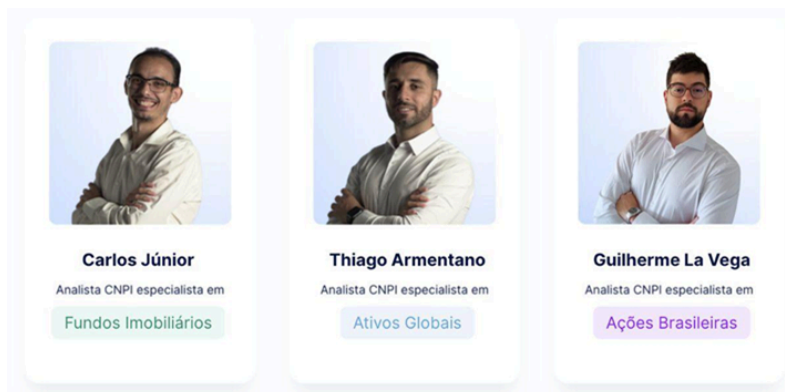
A Log Commercial Properties apresenta um modelo de negócios sólido e bem estruturado dentro do setor logístico brasileiro. A companhia atua de forma integrada em todo o ciclo de desenvolvimento imobiliário — desde a aquisição de terrenos até a construção, locação, administração e eventual venda dos ativos — o que permite capturar valor em diferentes etapas do processo. Além disso, o foco em galpões logísticos de alto padrão (classe A) posiciona a empresa em um segmento que vem sendo impulsionado por tendências estruturais, como o crescimento do e-commerce, a modernização das cadeias logísticas e a migração de empresas para ativos mais eficientes e bem localizados.

Outro ponto relevante é a qualidade do portfólio da companhia, evidenciada pelos baixos níveis de vacância e pela diversificação da base de locatários. A capacidade da empresa de manter ocupação elevada mesmo em cenários desafiadores reforça a atratividade dos seus ativos e a demanda consistente por empreendimentos logísticos modernos. Adicionalmente, a estratégia de reciclagem de ativos contribui para otimizar o uso de capital, permitindo que a companhia realize ganhos com empreendimentos maduros e reinvesta os recursos em novos projetos, sustentando seu crescimento.

Diante desses fatores, entendemos que o mercado ainda não reflete integralmente o valor dos ativos e o potencial de geração de resultados da companhia. Considerando a qualidade do portfólio, o posicionamento estratégico no setor logístico e a consistência do modelo de negócios, enxergamos um valor intrínseco superior ao preço atual das ações no mercado.

Assim, nossa visão para a Log Commercial Properties é positiva, com recomendação de compra, sustentada pela expectativa de valorização do papel no médio e longo prazo à medida que o mercado reconheça o valor dos ativos e a capacidade da companhia de continuar expandindo seu portfólio de forma eficiente.

Equipe



Acompanhamento

relatório atualizado em 09.03.2026

Nossa equipe de analistas está atenta a todas as movimentações relevantes, mantendo os *rankings* e seus respectivos fundamentos atualizados todas as semanas. Em caso de grandes mudanças, os relatórios também podem ser atualizados.

Disclaimer

Todas as análises aqui apresentadas foram elaboradas pelo analista de valores mobiliários autônomo Gabriel Guimarães Bassotto (CNPI EM-2470), com objetivo de orientar e auxiliar o investidor em suas decisões de investimento; portanto, o material não se constitui em oferta de compra e venda de nenhum título ou valor imobiliário contido. O investidor será responsável, de forma exclusiva, pelas suas decisões de investimento e estratégias financeiras. O relatório contém informações que atendem a diversos perfis de investimento, sendo o investidor responsável por verificar e atentar para as informações próprias ao seu perfil de investimento, uma vez que as informações constantes deste material não são adequadas para todos os investidores. Os analistas responsáveis pela elaboração deste relatório declaram, nos termos da Resolução CVM nº 20/2021, que as recomendações do relatório de análise refletem única e exclusivamente as suas opiniões pessoais e foram elaboradas de forma independente, inclusive em relação à pessoa jurídica à qual estão vinculados. Além disso, os analistas envolvidos não estão em situação que possam afetar a imparcialidade do relatório ou que possam configurar conflitos de interesse. A elaboração desse material se deu de maneira independente, e o conteúdo nele divulgado não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, no todo ou em parte, a terceiros, sem autorização prévia.

