

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	3
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	8
DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019	9
Demonstração de Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	14
Demonstração do Resultado Abrangente	15
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	17
DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

Comentário do Desempenho	20
Notas Explicativas	46

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	71
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	72
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	73

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2020
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	102.159
Preferenciais	0
Total	102.159
Em Tesouraria	
Ordinárias	403
Preferenciais	0
Total	403

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

Evento	Aprovação	Provento	Início Pagamento	Espécie de Ação	Classe de Ação	Provento por Ação (Reais / Ação)
Assembléia Geral Ordinária	16/04/2020	Dividendo	29/05/2020	Ordinária		0,21165

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
1	Ativo Total	3.893.332	3.861.059
1.01	Ativo Circulante	800.879	850.588
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	479.562	505.869
1.01.03	Contas a Receber	23.394	34.456
1.01.03.01	Clientes	23.394	34.456
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.577	4.370
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.577	4.370
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.126	302
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	292.220	305.591
1.01.08.03	Outros	292.220	305.591
1.01.08.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	290.052	303.572
1.01.08.03.02	Outros	2.168	2.019
1.02	Ativo Não Circulante	3.092.453	3.010.471
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	221.713	207.069
1.02.01.04	Contas a Receber	28.711	27.640
1.02.01.04.01	Clientes	28.711	27.640
1.02.01.07	Tributos Diferidos	102.846	99.359
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	102.846	99.359
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	852	502
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	7.158	7.637
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	7.158	7.637
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	82.146	71.931
1.02.01.10.01	Ativos Não-Correntes a Venda	36.998	36.998
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	17.281	17.246
1.02.01.10.05	Instrumentos Financeiros Derivativos	2.819	70
1.02.01.10.06	Outros	25.048	17.617
1.02.02	Investimentos	2.863.944	2.796.493
1.02.02.01	Participações Societárias	2.307.660	2.292.547
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.013.247	1.986.294
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	294.413	306.253
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	556.284	503.946
1.02.03	Imobilizado	4.785	4.896
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.785	4.896
1.02.04	Intangível	2.011	2.013

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
2	Passivo Total	3.893.332	3.861.059
2.01	Passivo Circulante	151.367	115.788
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.292	3.695
2.01.01.01	Obrigações Sociais	588	652
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.704	3.043
2.01.02	Fornecedores	3.366	3.798
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	3.366	3.798
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.911	2.895
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.851	2.824
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	49	49
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Fiscais Federais	2.802	2.775
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	60	71
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	86.555	79.661
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	5.992	5.968
2.01.04.02	Debêntures	80.563	73.693
2.01.05	Outras Obrigações	54.243	25.739
2.01.05.02	Outros	54.243	25.739
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	21.423	21.423
2.01.05.02.04	Adiantamentos - Permuta	18.739	1.550
2.01.05.02.05	Arrendamento	171	168
2.01.05.02.06	Contas a pagar por aquisição de terrenos	13.084	0
2.01.05.02.07	Outros	826	2.598
2.02	Passivo Não Circulante	795.227	806.314
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	757.651	786.553
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	20.240	21.495
2.02.01.02	Debêntures	737.411	765.058
2.02.02	Outras Obrigações	37.576	19.761
2.02.02.02	Outros	37.576	19.761
2.02.02.02.03	Adiantamentos - Permuta	32.499	14.746
2.02.02.02.04	Provisão para riscos Trabalhistas, Fiscais e Cíveis	328	318
2.02.02.02.05	Arrendamento	4.053	4.097
2.02.02.02.07	Outros	696	600
2.03	Patrimônio Líquido	2.946.738	2.938.957
2.03.01	Capital Social Realizado	2.038.021	2.038.072
2.03.02	Reservas de Capital	860	707
2.03.02.04	Opções Outorgadas	3.499	3.346
2.03.02.07	Gasto com Emissões de Ações	-2.639	-2.639
2.03.04	Reservas de Lucros	890.611	900.178
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	17.246	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	6.979	5.744
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-458	-464
3.03	Resultado Bruto	6.521	5.280
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	12.561	10.908
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.556	-1.143
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.792	-3.271
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	34	62
3.04.04.02	Outras Receitas Operacionais	34	62
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-116	-125
3.04.05.02	Outras Despesas Operacionais	0	-125
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	18.991	15.385
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	19.082	16.188
3.06	Resultado Financeiro	-5.296	-6.136
3.06.01	Receitas Financeiras	1.526	2.546
3.06.02	Despesas Financeiras	-6.822	-8.682
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	13.786	10.052
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	3.460	2.918
3.08.02	Diferido	3.460	2.918
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	17.246	12.970
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	17.246	12.970
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,16874	0,18572
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,16847	0,18537

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019
4.01	Lucro Líquido do Período	17.246	12.970
4.02	Outros Resultados Abrangentes	0	55
4.02.01	Efeito de Mudança na Participação Relativa em Controlada em Conjunto	0	55
4.03	Resultado Abrangente do Período	17.246	13.025

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-11.143	20.748
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	748	1.262
6.01.01.01	Lucro do Período	17.246	12.970
6.01.01.02	Depreciação	178	179
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-18.991	-15.385
6.01.01.04	Resultado Financeiro	5.296	6.136
6.01.01.05	Impostos Diferidos	-3.460	-2.918
6.01.01.06	Opções de Ações	153	122
6.01.01.07	Amortização de Despesas Antecipadas	35	71
6.01.01.10	Provisão para Risco de Crédito	291	87
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-11.891	19.486
6.01.02.01	(Aumento) Redução de Contas a Receber	-2.089	-1.650
6.01.02.02	(Aumento) Redução de Impostos a Recuperar	12	466
6.01.02.03	(Aumento) Redução de Despesas Antecipadas	-1.209	1.371
6.01.02.04	(Aumento) Redução de Outros Ativos	-7.579	-1.533
6.01.02.05	Aumento (Redução) de Obrigações Sociais e Trabalhistas	597	516
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Obrigações Fiscais	43	157
6.01.02.07	Aumento (Redução) de Outros Passivos	-1.666	56
6.01.02.09	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	0	20.103
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	25.494	-255.937
6.02.01	Aumento/Aquisição de Investimentos	-17.428	-104.848
6.02.02	Aquisições de Propriedades Para Investimento	-34	-5.803
6.02.04	Aumento em títulos e valores mobiliários	-48.283	-230.534
6.02.05	Redução em títulos e valores mobiliários	58.419	84.091
6.02.06	Recebimento por venda de controlada / terrenos	11.789	1.156
6.02.08	Dividendos Recebidos de Investidas	20.524	0
6.02.09	Recebimento de Empresas Ligadas	572	0
6.02.10	Outros	-65	1
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-40.658	170.361
6.03.01	Captações de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	0	96.809
6.03.02	Pagamentos de Juros	-14.795	-6.772
6.03.03	Aporte de Acionistas	0	100.201
6.03.04	Gastos com Emissão de Ações	-77	-2.989
6.03.09	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-18.780	-16.263
6.03.10	Aquisição e Resgate de Instrumentos Financeiros Derivativos	0	-625
6.03.13	Pagamento de Arrendamento	-41	0
6.03.14	Aquisição de ações em tesouraria	-6.965	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-26.307	-64.828
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	505.869	149.640
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	479.562	84.812

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	SalDOS Iniciais	2.038.072	707	900.178	0	0	2.938.957
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	2.038.072	707	900.178	0	0	2.938.957
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-51	153	-9.567	0	0	-9.465
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-51	0	0	0	0	-51
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	153	0	0	0	153
5.04.08	Ações em Tesouraria	0	0	-6.965	0	0	-6.965
5.04.09	Retenção de lucros	0	0	-2.602	0	0	-2.602
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	17.246	0	17.246
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	17.246	0	17.246
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	SalDOS Finais	2.038.021	860	890.611	17.246	0	2.946.738

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.315.841	84	836.078	0	-4.734	2.147.269
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.315.841	84	836.078	0	-4.734	2.147.269
5.04	Transações de Capital com os Sócios	100.201	-1.851	0	0	0	98.350
5.04.01	Aumentos de Capital	100.201	-1.973	0	0	0	98.228
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	122	0	0	0	122
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	12.970	55	13.025
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	12.970	0	12.970
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	55	55
5.05.02.06	Efeito de Mudança na Participação Relativa em Controladas em Conjunto	0	0	0	0	55	55
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.416.042	-1.767	836.078	12.970	-4.679	2.258.644

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019
7.01	Receitas	13.600	19.243
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	7.724	6.361
7.01.02	Outras Receitas	35	46
7.01.02.01	Outras Receitas	35	46
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	6.132	12.922
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-291	-86
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-8.210	-9.188
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-8.210	-9.188
7.03	Valor Adicionado Bruto	5.390	10.055
7.04	Retenções	-178	-179
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-178	-179
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	5.212	9.876
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	20.693	18.047
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	18.991	15.385
7.06.02	Receitas Financeiras	1.702	2.662
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	25.905	27.923
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	25.905	27.923
7.08.01	Pessoal	3.138	2.415
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.658	1.937
7.08.01.02	Benefícios	387	377
7.08.01.03	F.G.T.S.	93	101
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-2.014	-1.476
7.08.02.01	Federais	-2.081	-1.639
7.08.02.02	Estaduais	0	3
7.08.02.03	Municipais	67	160
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	7.535	14.014
7.08.03.01	Juros	7.283	13.761
7.08.03.02	Aluguéis	247	249
7.08.03.03	Outras	5	4
7.08.03.03.02	Outros	5	4
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	17.246	12.970
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	17.246	12.970

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
1	Ativo Total	4.020.157	3.988.727
1.01	Ativo Circulante	823.089	872.038
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	480.016	507.388
1.01.03	Contas a Receber	40.562	49.709
1.01.03.01	Clientes	40.562	49.709
1.01.06	Tributos a Recuperar	6.977	6.409
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	6.977	6.409
1.01.07	Despesas Antecipadas	2.291	1.489
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	293.243	307.043
1.01.08.03	Outros	293.243	307.043
1.01.08.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	290.052	303.609
1.01.08.03.03	Outros	3.191	3.434
1.02	Ativo Não Circulante	3.197.068	3.116.689
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	222.850	229.329
1.02.01.04	Contas a Receber	40.241	38.848
1.02.01.04.01	Clientes	40.241	38.848
1.02.01.07	Tributos Diferidos	102.846	99.359
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	102.846	99.359
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	5.330	5.043
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	74.433	86.079
1.02.01.10.01	Ativos Não-Correntes a Venda	36.998	36.998
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	18.989	28.255
1.02.01.10.04	Títulos e Valores Mobiliários	2.938	2.936
1.02.01.10.05	Instrumentos Financeiros Derivativos	2.819	70
1.02.01.10.06	Outros	12.689	17.820
1.02.02	Investimentos	2.967.363	2.880.388
1.02.02.01	Participações Societárias	307.127	306.253
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	307.127	306.253
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.660.236	2.574.135
1.02.03	Imobilizado	4.842	4.958
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.842	4.958
1.02.04	Intangível	2.013	2.014
1.02.04.01	Intangíveis	2.013	2.014

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
2	Passivo Total	4.020.157	3.988.727
2.01	Passivo Circulante	165.135	130.422
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.862	4.169
2.01.01.01	Obrigações Sociais	784	829
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	4.078	3.340
2.01.02	Fornecedores	6.791	8.501
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	6.791	8.501
2.01.03	Obrigações Fiscais	6.930	6.886
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	6.749	6.703
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	3.010	2.955
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Fiscais Federais	3.739	3.748
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	181	183
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	89.684	82.526
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	9.121	8.833
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	9.121	8.833
2.01.04.02	Debêntures	80.563	73.693
2.01.05	Outras Obrigações	56.868	28.340
2.01.05.02	Outros	56.868	28.340
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	21.423	21.423
2.01.05.02.04	Adiantamentos - Permutas	18.739	1.550
2.01.05.02.05	Impostos Diferidos	1.664	1.763
2.01.05.02.06	Arrendamento	171	168
2.01.05.02.07	Contas a pagar por aquisição de terrenos	13.084	0
2.01.05.02.08	Outros	1.787	3.436
2.02	Passivo Não Circulante	890.285	904.082
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	780.656	807.279
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	43.245	42.221
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	43.245	42.221
2.02.01.02	Debêntures	737.411	765.058
2.02.02	Outras Obrigações	42.297	30.341
2.02.02.02	Outros	42.297	30.341
2.02.02.02.03	Adiantamento - Permutas	32.499	14.746
2.02.02.02.05	Provisão para riscos Trabalhistas, Fiscais e Cíveis	1.769	1.808
2.02.02.02.06	Arrendamento	4.053	4.097
2.02.02.02.07	Outros	3.976	9.690
2.02.03	Tributos Diferidos	67.332	66.462
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	67.332	66.462
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.964.737	2.954.223
2.03.01	Capital Social Realizado	2.038.021	2.038.072
2.03.02	Reservas de Capital	860	707
2.03.02.04	Opções Outorgadas	3.499	3.346
2.03.02.07	Gasto com emissão de ações	-2.639	-2.639
2.03.04	Reservas de Lucros	890.611	900.178
2.03.04.01	Reserva Legal	27.185	27.185
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	870.391	872.993

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-6.965	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	17.246	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	17.999	15.266

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	34.000	29.985
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-458	-464
3.03	Resultado Bruto	33.542	29.521
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-7.132	-4.722
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.402	-2.038
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.054	-3.647
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	96	367
3.04.04.01	Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento	60	197
3.04.04.02	Outras Receitas Operacionais	36	170
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-644	-714
3.04.05.02	Outras Despesas Operacionais	-644	-714
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	872	1.310
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	26.410	24.799
3.06	Resultado Financeiro	-9.070	-9.546
3.06.01	Receitas Financeiras	1.473	2.615
3.06.02	Despesas Financeiras	-10.543	-12.161
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	17.340	15.253
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	147	-2.181
3.08.01	Corrente	-2.633	-2.067
3.08.02	Diferido	2.780	-114
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	17.487	13.072
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	17.487	13.072
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	17.246	12.970
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	241	102
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,16874	0,18572
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,16847	0,18537

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	17.487	13.072
4.02	Outros Resultados Abrangentes	0	55
4.02.01	Efeito de Mudança na Participação Relativa em Controlada em Conjunto	0	55
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	17.487	13.127
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	17.246	13.025
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	241	102

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2020 à 31/03/2020	Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	16.260	18.816
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	23.980	22.600
6.01.01.01	Lucro do Período	17.487	13.072
6.01.01.02	Depreciação	179	180
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-872	-1.310
6.01.01.04	Resultado Financeiro	9.070	9.546
6.01.01.05	Impostos Diferidos	-2.690	439
6.01.01.06	Opções de Ações	153	122
6.01.01.07	Amortização de Despesas Antecipadas	265	466
6.01.01.08	Provisão para Risco de Crédito	519	516
6.01.01.10	Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento	-131	-431
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-7.720	-3.784
6.01.02.01	(Aumento) Redução de Contas a Receber	-4.555	-3.043
6.01.02.02	(Aumento) Redução de Impostos a Recuperar	-521	606
6.01.02.03	(Aumento) Redução de Despesas Antecipadas	-1.354	-138
6.01.02.04	(Aumento) Redução de Outros Ativos	5.375	-1.521
6.01.02.05	Aumento (Redução) de Obrigações Sociais e Trabalhistas	693	563
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Obrigações Fiscais	4.261	1.939
6.01.02.07	Aumento (Redução) de Outros Passivos	-7.402	-235
6.01.02.09	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-4.217	-1.955
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-1.845	-192.997
6.02.01	Aumento/Aquisição de Investimentos	-2	-19
6.02.02	Aquisições de Propriedades Para Investimento	-23.748	-47.559
6.02.04	Aumento em Títulos e Valores Mobiliários	-56.190	-239.279
6.02.05	Redução em Títulos e Valores Mobiliários	66.368	92.699
6.02.06	Recebimento por venda de controlada / terrenos	11.790	1.156
6.02.07	Outros	-63	5
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-41.787	108.999
6.03.01	Captações de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	0	98.566
6.03.02	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-19.227	-68.867
6.03.03	Pagamentos de Juros	-15.367	-17.284
6.03.04	Aporte de Acionistas	0	100.201
6.03.05	Gastos com Emissão de Ações	-77	-2.989
6.03.08	Aporte de (Distribuição a) Acionistas não Controladores	-110	-3
6.03.11	(Pagamento) Recebimento de Derivativo	0	-625
6.03.12	Pagamento de Arrendamento	-41	0
6.03.13	Aquisições de ações em tesouraria	-6.965	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-27.372	-65.182
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	507.388	150.488
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	480.016	85.306

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.038.072	707	900.178	0	0	2.938.957	15.266	2.954.223
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.038.072	707	900.178	0	0	2.938.957	15.266	2.954.223
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-51	153	-9.567	0	0	-9.465	2.492	-6.973
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-51	0	0	0	0	-51	0	-51
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	153	0	0	0	153	0	153
5.04.08	Ações de tesouraria	0	0	-6.965	0	0	-6.965	0	-6.965
5.04.09	Retenção de lucro	0	0	-2.602	0	0	-2.602	2.602	0
5.04.10	Distribuições a acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-110	-110
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	17.246	0	17.246	241	17.487
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	17.246	0	17.246	241	17.487
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.038.021	860	890.611	17.246	0	2.946.738	17.999	2.964.737

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.315.841	84	836.078	0	-4.734	2.147.269	12.354	2.159.623
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.315.841	84	836.078	0	-4.734	2.147.269	12.354	2.159.623
5.04	Transações de Capital com os Sócios	100.201	-1.851	0	0	0	98.350	-3	98.347
5.04.01	Aumentos de Capital	100.201	-1.973	0	0	0	98.228	0	98.228
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	122	0	0	0	122	0	122
5.04.10	Distribuição Líquida a Acionistas não Controladores	0	0	0	0	0	0	-3	-3
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	12.970	55	13.025	102	13.127
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	12.970	0	12.970	102	13.072
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	55	55	0	55
5.05.02.06	Efeito de Mudança na Participação Relativa em Controladas em Conjunto	0	0	0	0	55	55	0	55
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.416.042	-1.767	836.078	12.970	-4.679	2.258.644	12.453	2.271.097

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019
7.01	Receitas	73.341	91.979
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	35.731	31.762
7.01.02	Outras Receitas	185	499
7.01.02.01	Outras Receitas	54	68
7.01.02.02	Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento	131	431
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	37.944	60.234
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-519	-516
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-35.903	-52.416
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-35.903	-52.416
7.03	Valor Adicionado Bruto	37.438	39.563
7.04	Retenções	-179	-180
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-179	-180
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	37.259	39.383
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	2.522	4.045
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	872	1.310
7.06.02	Receitas Financeiras	1.650	2.735
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	39.781	43.428
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	39.781	43.428
7.08.01	Pessoal	4.985	3.911
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.097	3.094
7.08.01.02	Benefícios	717	650
7.08.01.03	F.G.T.S.	171	167
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.979	6.167
7.08.02.01	Federais	2.643	6.014
7.08.02.02	Estaduais	0	5
7.08.02.03	Municipais	336	148
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	14.330	20.278
7.08.03.01	Juros	11.953	18.516
7.08.03.02	Aluguéis	2.355	1.736
7.08.03.03	Outras	22	26
7.08.03.03.02	Outros	22	26
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	17.487	13.072
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	17.246	12.970
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	241	102

Comentário do Desempenho

Divulgação de **Resultados**

1º Trimestre de 2020



Belo Horizonte, 29 de abril de 2020: LOG Commercial Properties e Participações S.A. (“LOG” ou “Companhia”) (“B3:LOGG3”) anuncia hoje seus resultados do primeiro trimestre de 2020 (1T20). As informações financeiras são apresentadas em milhares de Reais (R\$ mil), exceto quando indicado o contrário, e têm como base as informações contábeis consolidadas, preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e de acordo com todos os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

SEGUIMOS CONFIANTES NO NEGÓCIO E NO CRESCIMENTO

1. **SOLIDEZ FINANCEIRA:** baixo endividamento líquido, dívida de longo prazo e queda de taxa de juros de curto prazo
2. **RESILIÊNCIA DO NEGÓCIO:** diversificação de carteira, clientes de alta qualidade, parceria e proximidade com clientes.
3. **MERCADO PROMISSOR:** E-commerce e *Fly to Quality* serão vencedores no pós crise, tendência irreversível
4. **CRESCIMENTO:** novas locações, BTS, Todos por 1, que continua sendo o foco no ciclo 2020-2024

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

DESTAQUES 1T20

- ✓ Fechamos o trimestre com uma vacância estabilizada de 4,5%;
- ✓ Entregamos 10 mil m² de ABL próprio em março já 100% locado;
- ✓ Absorção líquida de 74,6 mil m² de ABL Próprio no 1T20, crescimento de 155,6% frente ao 1T19;
- ✓ Realizamos 73% das locações diretamente pela equipe comercial LOG, sendo que 58% das novas locações foram realizadas para clientes recorrentes LOG;
- ✓ Renovamos 75% dos contratos de locação que venceram no 1T20;
- ✓ Relocamos em apenas 1,7 mês todos os espaços devolvidos durante o 1T20;
- ✓ Apresentamos lucro líquido de R\$17,5 milhões versus R\$13,1 milhões em 1T19;
- ✓ Atingimos receita operacional líquida de R\$34,0 milhões no 1T20, crescendo 13,4% frente ao 1T19;
- ✓ Alcançamos FFO ajustado de R\$17,2 milhões, crescimento de 35,9% em relação ao 1T19;
- ✓ Alcançamos EBITDA ajustado de R\$26,6 milhões, crescimento de 9,1% em relação ao 1T19;
- ✓ Apresentamos dívida de líquida de apenas R\$97,3 milhões.

COVID-19

Tomamos diversas precauções para assegurar impacto reduzido em nossos colaboradores e nos colaboradores dos nossos locatários, cujo total atinge cerca de 15 mil pessoas em todos os nossos empreendimentos.

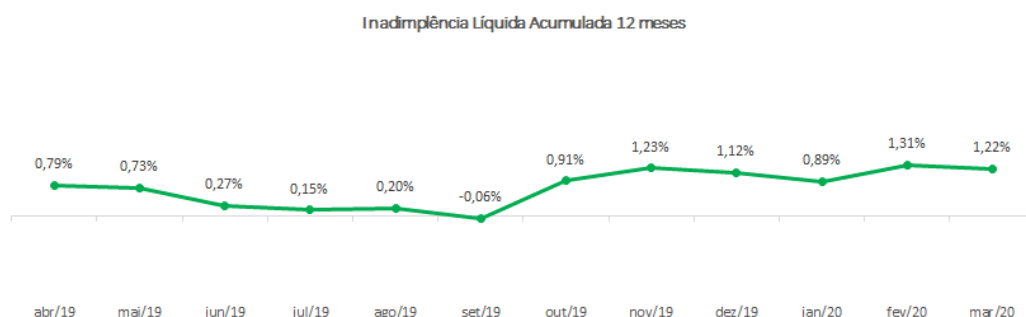


Assumimos o compromisso público de não demissão de nossos colaboradores durante 60 dias e doamos recursos para compra de ventiladores pulmonares (respiradores), reforçando nosso posicionamento de crença no país com contribuição direta para reduzir os impactos dessa crise.

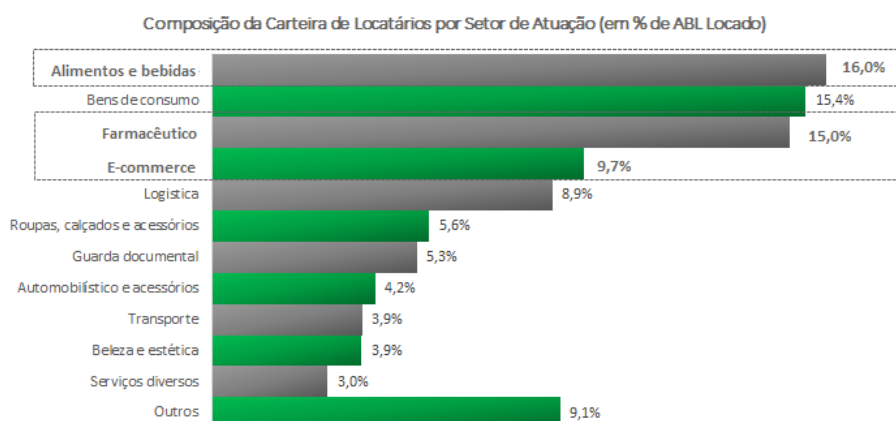
Nosso foco também tem sido de auxiliar as comunidades onde nossos condomínios logísticos estão situados. Em abril, cedemos um espaço de quase 1,5 mil m² de ABL em um de nossos empreendimentos para operação de assistência e distribuição de cestas básicas e outros itens para a Cruz Vermelha Brasileira – Filial Minas Gerais, de forma gratuita, por 60 dias. Além disso, a LOG está doando cestas básicas para as comunidades no entorno de seus empreendimentos.

Com relação às questões comerciais, procuramos tratar, em nosso Comitê de Crise, todas as solicitações dos nossos locatários de forma individual, levando em consideração as particularidades de cada um e de suas operações. Nosso objetivo é ser parceiro dos nossos locatários nesse momento de crise. Dentro das ações, temos optado por conceder mais prazo para o pagamento dos aluguéis, concentrados nos meses de vencimento de abril, maio e junho desse ano, para pagamento no segundo semestre do ano 2020. Ou seja, o fluxo de caixa ficará majoritariamente concentrado ainda dentro deste ano. O volume de diferimentos de aluguel atinge menos de um quinto dos recebíveis programados para o 2T20.

Nossa carteira é muito saudável e possui exposição a diversos segmentos com clientes de alta qualidade. Nossa inadimplência líquida acumulada dos últimos doze meses continua saudável.



Nossa exposição a setores não impactados pela crise é alta, além de nos beneficiarmos do crescimento no volume de compras de e-commerce, motivado pelas medidas de isolamento social e fechamento de lojas físicas. Essa deve ser uma mudança de comportamento importante nos consumidores da qual devemos nos beneficiar em função da qualidade do produto, diversificação geográfica e informação de mercado.



Continuamos com nossas conversas comerciais para locação dos espaços atuais e a serem entregues. O e-commerce tem se destacado durante a crise na demanda por espaços, refletindo a necessidade de distribuição e logística com o aumento do volume de compras. De acordo com os estudos da Ebit, divulgado em 16/04/2020, no 1T20 o e-commerce no Brasil teve um crescimento de 26,7% em relação ao mesmo período do ano anterior, representando R\$20,4 bilhões.



EVOLUÇÃO DAS COMPRAS ONLINE



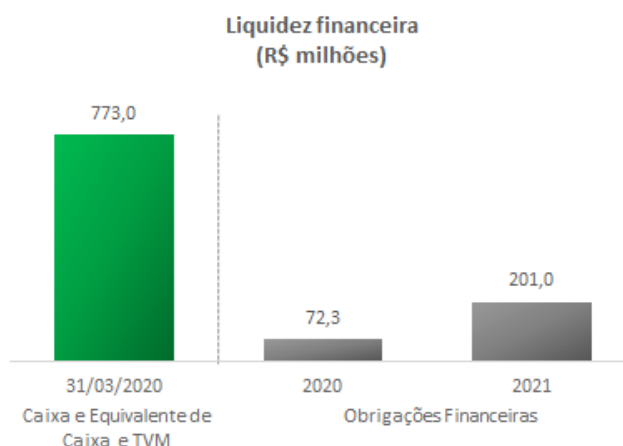
TICKET MÉDIO R\$	413	419	423	410	416	417	439	421	415	408	394
------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Fonte: E-commerce Brasil. E-commerce mantém crescimento na semana pós-Páscoa, aponta Ebit|Nielsen Brasil. 17/04/2020 Disponível em: <<https://www.ecommercebrasil.com.br/noticias/e-commerce-mantem-crescimento-pascoa-ebit-nielsen/>> Acesso em 23 mar.2020

A evolução do e-commerce tem acontecido de forma constante durante a crise do COVID-19, bem como tem ampliado os setores de maior procura, tornando o comércio eletrônico mais abrangente no perfil de consumo das pessoas.

POSIÇÃO DE LIQUIDEZ SÓLIDA

Nosso negócio continua demonstrando ser bastante resiliente, mesmo em épocas de maior incerteza e de grande volatilidade. Nosso balanço está muito sólido, com uma posição de caixa confortável frente às nossas obrigações para os próximos anos.



Comentário do Desempenho

Importante ressaltar que não buscamos operações financeiras para garantir liquidez durante essa crise.

Além das obrigações financeiras, temos atualmente cerca de 47,4 mil m² de ABL em construção que consumirão um valor aproximado de R\$ 46,7 milhões para serem concluídas, sendo que 88% do ABL já estão locados. Do total de ABL em construção, 37,8 mil m² de ABL possuem previsão de entrega para 2020.

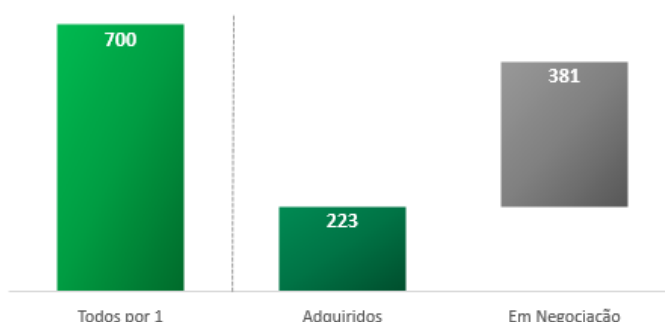
TODOS POR 1

Continuamos seguindo com o nosso plano de entrega de mais de 1 milhão de m² de ABL no período 2020-2024. Como dito acima, nosso ciclo de obras e de entregas em 2020 segue inalterado. Nosso plano de aquisições de terrenos segue firme. Neste trimestre adquirimos 3 novas áreas, sendo que o total já adquirido para o plano Todos por 1 envolve 4 terrenos, em centros metropolitanos de grandes capitais do país, nas regiões nordeste, centro-oeste, sudeste e sul.



O plano de entregas futuras de ABLs nos próximos anos continua seguindo materialmente nos mesmos volumes de antes, contudo, o ciclo de aprovação dos projetos pode sofrer algum impacto em função dos fechamentos das autoridades públicas nesse período. Estamos trabalhando para que esse impacto, se ocorrer, seja reduzido.

ABL Total Terrenos (Aquisição) - (em mil m² de ABL)



MAIS UM CONTRATO DE BTS FECHADO – SEGUINDO EM FRENTE

Em abril de 2020, confirmando nosso posicionamento sobre a resiliência do nosso negócio, destacamos a assinatura de um novo contrato de locação atípica – BTS, a ser desenvolvido no Parque Industrial Betim – PIB, nosso projeto de loteamento industrial. Trata-se do primeiro projeto de galpão com contrato atípico no PIB e será desenvolvido pela LOG. Este contrato, com uma subsidiária da ArcelorMittal terá inicialmente 11 mil m² de ABL e terá retorno – *yield on cost* – estimado de 11,6%, mas poderá atingir até 44 mil m² de ABL, incluindo a implantação de uma fábrica na última etapa. Já iniciamos as obras no mês de abril de 2020 e a previsão de entrega é para 1T21.



EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 16 de abril de 2020 foi aprovado, em Assembleia Geral Ordinária, além de outros temas, os dividendos relativos ao exercício de 2019, no valor total de R\$ 21.422.878, representando R\$0,21164866795 por ação ordinária, excluídas ações em tesouraria oriundas do programa de recompra.

INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Destaques Operacionais* (em ABL m² próprio)	31/03/2020	31/03/2019	Var. % 31/03/2020 x 31/03/2019
Portfólio Potencial	1.554.213	1.477.736	5,2%
Galpões	1.530.353	1.450.298	5,5%
Retail **	23.860	27.438	-13,0%
ABL Aprovado	1.126.951	1.193.342	-5,6%
Galpões	1.110.330	1.173.143	-5,4%
Retail **	16.620	20.198	-17,7%
ABL Entregue	876.521	817.086	7,3%
Galpões	861.608	799.553	7,8%
Retail **	14.913	17.534	-14,9%

Destaques Operacionais* (em ABL m² total)	31/03/2020	31/03/2019	Var. % 31/03/2020 x 31/03/2019
Portfólio Potencial	1.869.967	1.747.761	7,0%
Galpões	1.835.100	1.665.187	10,2%
Retail **	34.867	82.574	-57,8%
ABL Aprovado	1.317.428	1.371.129	-3,9%
Galpões	1.296.757	1.302.752	-0,5%
Retail **	20.670	68.377	-69,8%
ABL Entregue	993.579	900.504	10,3%
Galpões	976.323	848.306	15,1%
Retail **	17.256	52.198	-66,9%

Destaques Financeiros (em R\$ mil)	1T20	1T19	Var. % 1T20 x 1T19
Receita Operacional Líquida	34.000	29.985	13,4%
EBITDA	26.589	24.979	6,4%
Margem EBITDA (%)	78,2%	83,3%	-5,1 p.p.
EBITDA Ajustado***	26.606	24.388	9,1%
Margem EBITDA Ajustado (%)	78,3%	81,3%	-3,1 p.p.
FFO	17.666	13.252	33,3%
Margem FFO (%)	52,0%	44,2%	7,8 p.p.
FFO Ajustado ***	17.177	12.642	35,9%
Margem FFO Ajustado (%)	50,5%	42,2%	8,4 p.p.

* Os destaques operacionais consideram as subsidiárias controladas em conjunto.

** Retail: Strip Malls.

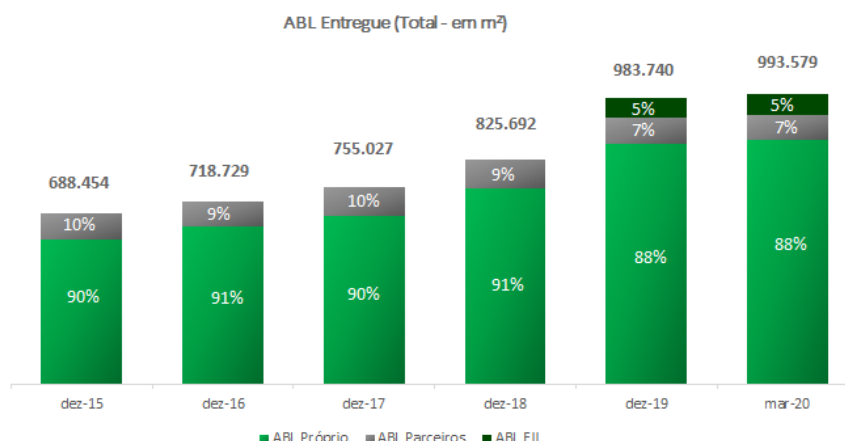
*** EBITDA e FFO Ajustados: Desconsidera acréscimos ou reduções por itens que entendemos como não sendo parte do resultado de nossa atividade de locação de áreas comerciais, ou que não afetam a nossa geração de caixa, como o valor justo de propriedade para investimento na Companhia e nas controladas em conjunto.

DESEMPENHO OPERACIONAL



ABL Entregue

No 1T20 atingimos 876,5 mil m² de ABL Entregue (próprio), um crescimento de 7,3% em relação a 31 de março de 2019, distribuídos em 19 cidades e 9 estados brasileiros. No mês de março/20 houve a entrega da ampliação do galpão II do empreendimento LOG Rio Campo Grande, no total de 10 mil m² de ABL.



ABL Aprovado

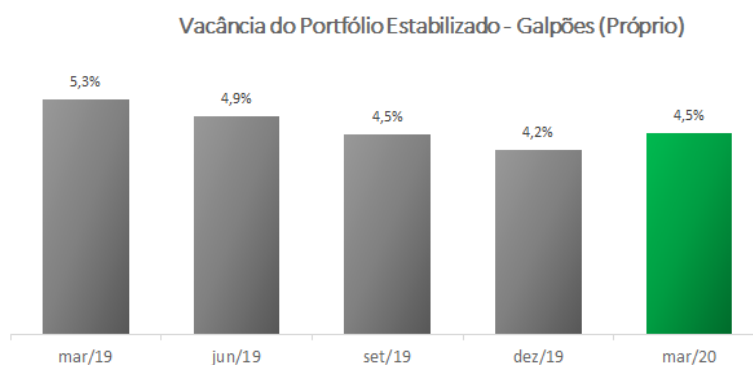
A Companhia possui um portfólio aprovado de projetos que não se encontram em operação, totalizando, aproximadamente, 212,6 mil m² de ABL próprio pulverizados nas regiões sul, sudeste e nordeste.

ABL em Construção

A LOG possui aproximadamente 47,4 mil m² de ABL próprio em construção, levando em consideração a nova obra BTS no Parque Industrial de Betim. Desse total, 18,7 mil m² de ABL têm previsão de entrega no 2T20.

Vacância Estabilizada

O portfólio da LOG CP fechou o trimestre com uma vacância estabilizada em linha com os períodos anteriores, reforçando a qualidade dos ativos e a estratégia comercial.



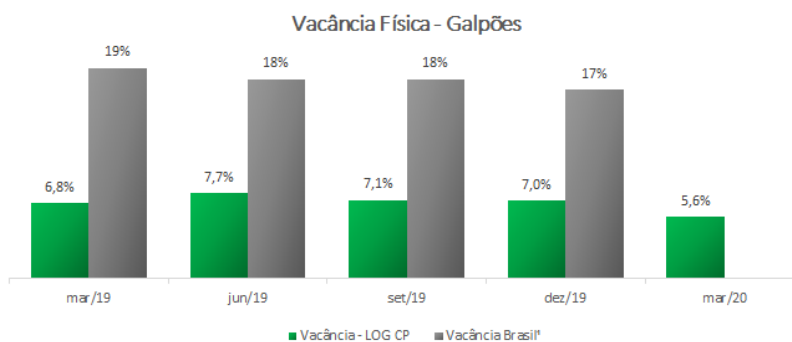
ABL Entregue (próprio em mil m²) e Vacância Estabilizada por região

Total ABL Entregue: 876,5



Vacância Física

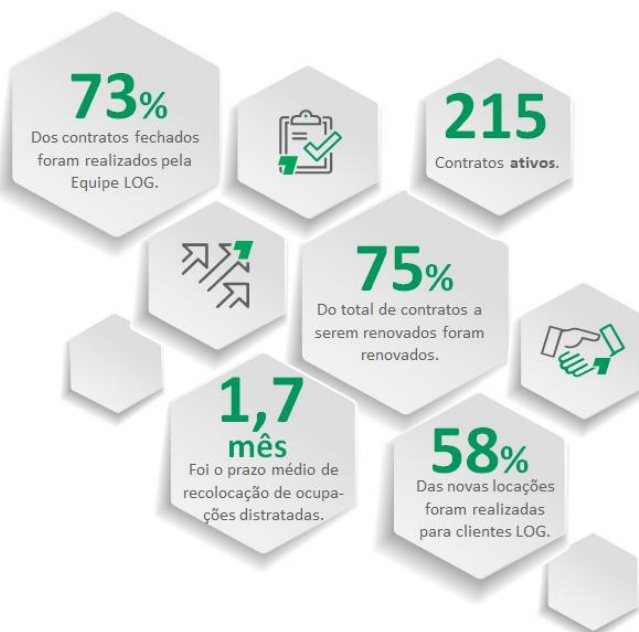
A vacância física atingiu 5,6% em mar/20, destaque para redução na região Sul no comparativo com o 4T19. Continuamos significativamente abaixo do mercado que, segundo os dados da Colliers de dezembro de 2019, último relatório divulgado, estava em 17%.



* Vacância divulgada pela Colliers, último relatório disponível data base: Dez/19

Locações

A LOG possui estrutura própria de gestão comercial das locações dentro da sua estratégia de parceria e *one stop-shop*, com proatividade em renovações contratuais e mapeamento das necessidades de soluções logísticas da base de clientes, gerando inteligência de mercado interna. Em mar/20:

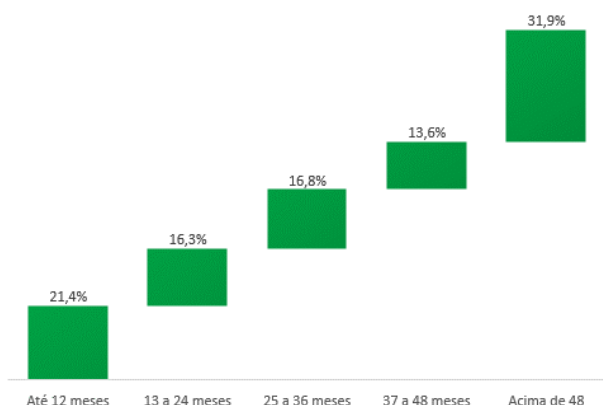


A Companhia teve uma absorção bruta (novas locações + renovações) de aproximadamente 109,6 mil m² de ABL total (94,2 mil m² de ABL próprio) durante o primeiro trimestre de 2020, totalizando uma absorção líquida (absorção bruta - devoluções) de mais de 74,6 mil m² de ABL próprio.

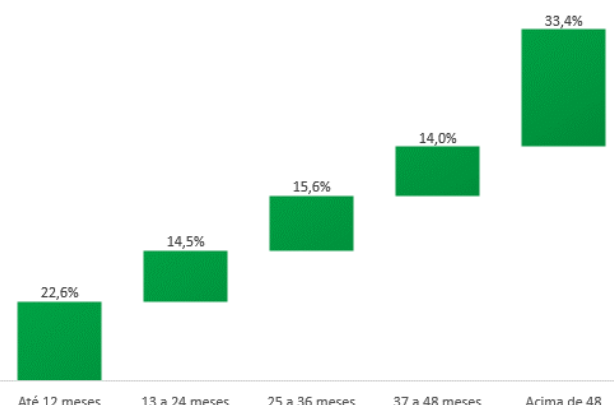
O backlog total de contratos assinados pela Companhia (ABL Total), tanto os em operação quanto aqueles de obras em andamento, totalizam R\$ 625,3 milhões em 31 de março de 2020 (599,0 milhões em 31 de dezembro de 2019).

O prazo médio dos contratos vigentes ponderados pela receita é de 96 meses ao final do 1T20, com prazo remanescente médio de 75 meses.

Cronograma de Vencimento dos Contratos em ABL (Próprio)



Cronograma de Vencimento dos Contratos em Receita (Próprio)

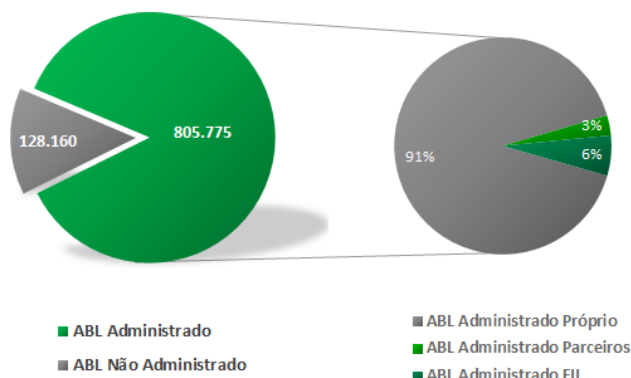


Administração de condomínios – LOG ADM

Um dos objetivos da Companhia é oferecer uma operação integrada e completa para seus clientes, através da administração dos condomínios. O resultado das atividades do 1T20 da LOG ADM nos empreendimentos (não contemplam os empreendimentos em JV's) reforçam a aderência a esse objetivo.

A LOG ADM administra 805,8 mil m² de ABL, o que representa 86% do ABL entregue (total), excluindo JV's (cerca de 933,9 mil m² de ABL).

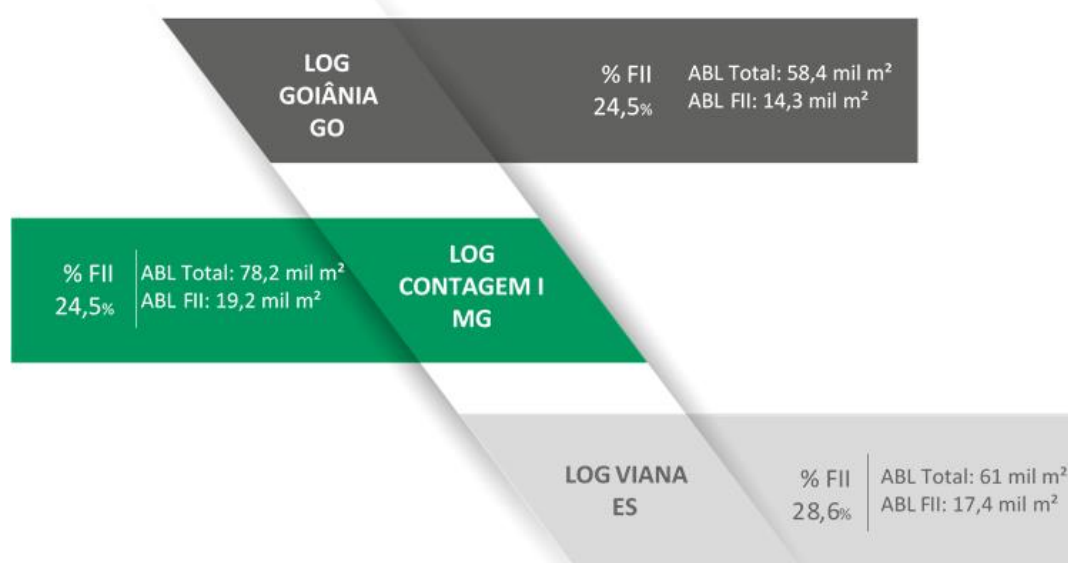
ABL Administrado pela LOG ADM



Consultoria Imobiliária – FII LGCP11

Para o FII LGCP11, que possui capital autorizado de R\$1 bilhão, a LOG atua como consultor imobiliário, tendo sua contratação aprovada em dez/19. Assim, os serviços de consultoria imobiliária poderão se tornar uma nova linha de receita para a LOG nos próximos anos.

A primeira captação do FII LGCP11 ocorreu em dez/19 e totalizou um volume de R\$ 165 milhões. O fundo apresentou um PL médio de R\$ 169 milhões no 1T20, e mesmo com o contexto econômico atual com a pandemia do COVID-19, continuará distribuindo dividendos aos seus cotistas mensalmente.



DESEMPENHO FINANCEIRO

Receita Operacional

Receita Operacional Líquida (em R\$ mil)	1T20	1T19	Var. % 1T20 x 1T19
Receita Operacional Líquida	34.000	29.985	13,4%
Receita de Locações	34.724	30.809	12,7%
(-) Impostos	(1.608)	(1.660)	-3,1%
Receita de Administração de Condomínio	1.007	953	5,7%
(-) Impostos	(123)	(117)	5,1%

A receita líquida total apresentou crescimento em comparação com o mesmo período do ano anterior em função de: i) crescimento de área entregue e maior taxa de ocupação aumentaram a receita de locações, além de crescimento de preços e; ii) o crescimento da área entregue gera maior receita para administração dos condomínios.

O quadro abaixo apresenta a composição da abertura das receitas totais de locações:

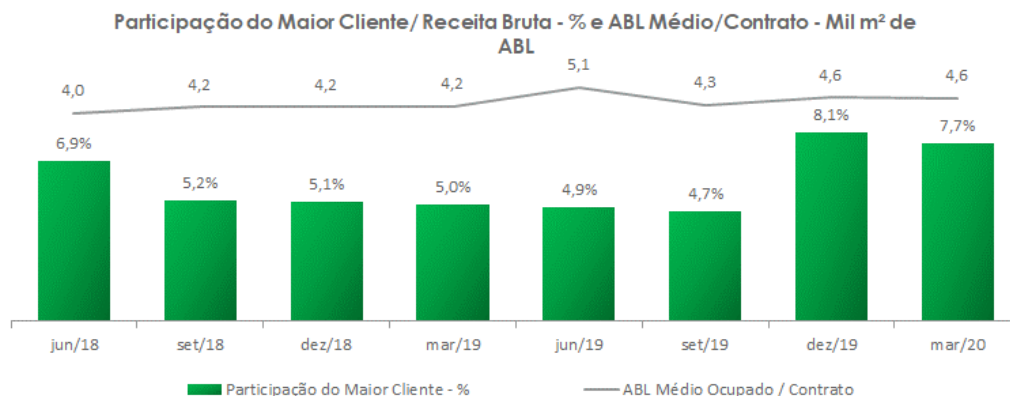
Receita de Locações (em R\$ mil)	1T20	1T19	Var. % 1T20 x 1T19
Receita de Locações	34.724	30.809	12,7%
Receita de Locações - Galpões	34.191	30.230	13,1%
Receita de Locações - Retail	533	579	-7,9%

Em linha com a estratégia da LOG, a proporção da receita oriunda dos condomínios logísticos (galpões) permaneceu estável em 98,5% da receita total de locação para todos os períodos apresentados.

O quadro abaixo destaca a abertura da receita bruta de locações reconhecidas por faturamento e o ajuste por linearização:

Receita de Locações (em R\$ mil)	1T20	1T19	Var. % 1T20 x 1T19
Receita de Locações	34.724	30.809	12,7%
Receita de Locações	34.546	31.297	10,4%
Linearização de receita	178	(488)	-136,5%

A Companhia segue firme na estratégia de diversificação do risco da carteira com baixo percentual de relevância do maior cliente na nossa receita e baixa ocupação média por contrato.



A entrega do empreendimento LOG BTS Extrema, em out/19, com área de 49,3 mil m² ocupados por um único cliente, provocou o aumento na participação do maior cliente no 4T19.

LOG ADM

Resultado de Administração de Condomínios	1T20	1T19	Var. % 1T20 x 1T19
Resultado de Administração de condomínios	426	372	14,5%
Receita Líquida Administração Condomínios	884	836	5,7%
Custo de Prestação de Serviços	(458)	(464)	-1,3%
Margem Líquida	48,2%	44,5%	3,7 p.p.

O aumento na receita se deu pelo aumento do ABL administrado. Os custos se mantêm constantes pela escalabilidade do negócio, gerando alavancagem operacional.

Depreciação e Custo (Pronunciamento Contábil)

Atendendo aos pronunciamentos contábeis correntes, no que diz respeito à atribuição de valor justo às propriedades para investimento, o custo de depreciação contábil das propriedades para investimento que transitava pela DRE até o 2T14 deixou de existir, sendo o ajuste feito única e exclusivamente através da variação no valor justo de tais ativos. Os efeitos da eventual valorização ou desvalorização dos imóveis são refletidos na conta “variação do valor justo de propriedades para investimento”. Contudo, do ponto de vista fiscal, a apuração do cálculo de depreciação não foi alterada. Sendo assim, para efeitos de cálculo de imposto, permanece o cálculo da depreciação de acordo com as normas estabelecidas pela Receita Federal. Na DRE, a depreciação existente refere-se a estrutura física administrativa da Companhia, como mobiliário, equipamentos e outros.

Despesas Operacionais

Despesas Operacionais (em R\$ mil)	1T20	1T19	Var. % 1T20 x 1T19
Despesas Operacionais	(8.064)	(6.229)	29,5%
Despesas administrativas	(5.054)	(3.647)	38,6%
Despesas comerciais	(2.402)	(2.038)	17,9%
Outras despesas/receitas	(608)	(544)	11,8%

A variação de R\$1,8 milhão entre o 1T20 e 1T19 é explicada, principalmente, pelos investimentos feitos pela Companhia nas estruturas internas para atender às necessidades de Companhia aberta e do crescimento das operações em função do Todos por 1.

Resultado de Equivalência Patrimonial

Atualmente a LOG possui em seu portfólio quatro empresas controladas em conjunto consolidadas através do método da Equivalência Patrimonial. A “Cabral Investimentos SPE” que comporta o Shopping Contagem (até Jul/19) e o Boulevard Cabral, a “Betim I Incorporações SPE” com o Parque Industrial Betim (“PIB”), o “Parque Torino Imóveis S.A.” que possui o empreendimento Parque Torino e a SPE SJC.

Result. de Equivalência Patrimonial (em R\$ mil)	1T20	1T19	Var. % 1T20 x 1T19
Resultado de equivalência	872	1.310	-33,4%
Cabral	245	422	-41,9%
Parque Torino	502	559	-10,2%
Loteamento Betim	133	394	-66,2%
SPE SJC	(8)	(65)	-87,7%

A queda no resultado de equivalência patrimonial no 1T20 comparado com 1T19 é explicada, basicamente, pela venda do Shopping Contagem ocorrida no 3T19, reduzindo o resultado da SPE Cabral. Além disso, no 1T19 houve a venda de terreno na SPE Betim que impactou positivamente o resultado daquele trimestre.

Resultado Financeiro

Resultado Financeiro (em R\$ mil)	1T20	1T19	Var. % 1T20 x 1T19
Resultado Financeiro	(9.070)	(9.546)	-5,0%
Despesas financeiras	(10.543)	(12.161)	-13,3%
Receitas financeiras	1.473	2.615	-43,7%

O resultado financeiro apresentou queda no comparativo do 1T20 com o 1T19, em função da queda no custo da dívida da Companhia, compensada pela redução nas receitas financeiras em função das remarcações a mercado de títulos detidos pelos fundos de investimento onde a LOG aplica seus recursos que, em função da crise do COVID-19, se comportaram com alta volatilidade no último mês do trimestre.

Impostos

Impostos (em R\$ mil)	1T20	1T19	Var. % 1T20 x 1T19
IR/Contribuição Social	147	(2.181)	-106,7%
Corrente	(2.633)	(2.067)	27,4%
Diferido	2.780	(114)	-2538,6%

No 1T19 tivemos alguns ajustes contábeis de balanceamento de regimes tributários, que acarretaram uma baixa de impostos diferidos no valor de R\$ 3,3 milhões. Estas baixas contábeis explicam majoritariamente a variação entre os períodos.

Lucro Líquido

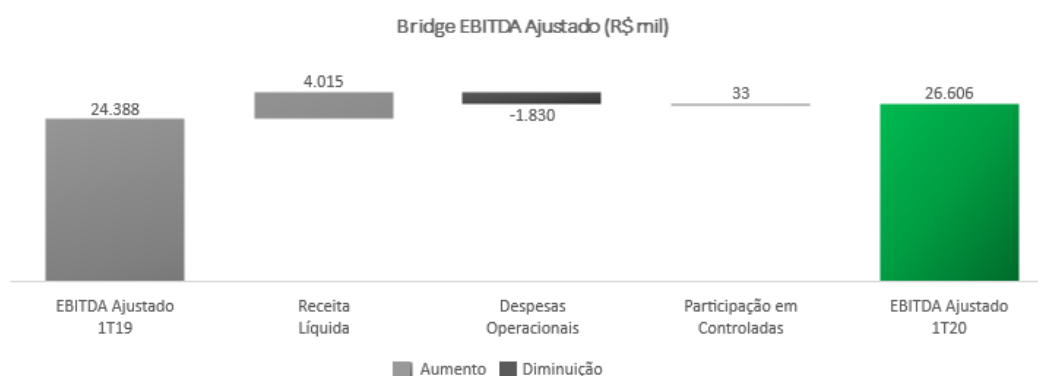
Lucro Líquido (em R\$ mil)	1T20	1T19	Var. % 1T20 x 1T19
Lucro Líquido	17.487	13.072	33,8%
Margem Líquida	51,4%	43,6%	7,8 p.p.
Lucro Líquido	17.487	13.072	33,8%
(-) Alienação de PPI e Investimentos	-	(216)	-100,0%
(-) Efeito na equivalência patrimonial loteamento Betim	77	(394)	-119,5%
(-) Valor justo de PPI	(60)	(197)	-69,5%
(-) IR e CS diferidos do Fair Value	60	197	-69,5%
(-) IR e CS diferidos da Venda de PPI e Investimentos	(566)	-	0,0%
Lucro Líquido Ajustado	16.998	12.462	36,4%
Margem Líquida Ajustada	50,0%	41,6%	8,4 p.p.

O crescimento no lucro líquido contra o 1T19 é explicado, majoritariamente, pelo crescimento no volume das operações, impactando positivamente as receitas operacionais.

EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado

EBITDA e EBITDA Ajustado (em R\$ mil)	1T20	1T19	Var. % 1T20 x 1T19
(=) Lucro Líquido	17.487	13.072	33,8%
(+) IR e CSLL	(147)	2.181	-106,7%
(+) Resultado financeiro	9.070	9.546	-5,0%
(+) Depreciação	179	180	-0,6%
EBITDA	26.589	24.979	6,4%
Margem EBITDA	78,2%	83,3%	-5,1 p.p.
(-) Alienação de PPI e Investimentos	-	-	0,0%
(-) Efeito na Equivalência Patrimonial loteamento Betim	77	(394)	-119,5%
(-) Valor justo de PPI	(60)	(197)	-69,5%
EBITDA Ajustado	26.606	24.388	9,1%
Margem EBITDA Ajustado	78,3%	81,3%	-3,1 p.p.

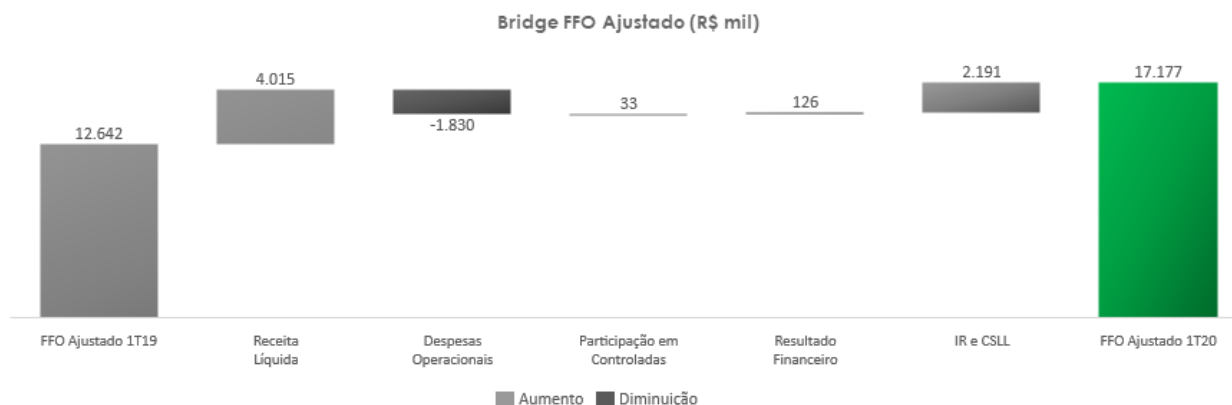
O crescimento no EBITDA Ajustado contra o 1T19 é explicado, majoritariamente, pelo crescimento da operação e pela alavancagem operacional da Companhia, apesar da venda dos ativos ao FII, ocorrida no 4T19.



FFO (Funds From Operations) e Margem FFO Ajustados

FFO e FFO Ajustado (em R\$ mil)	1T20	1T19	Var. % 1T20 x 1T19
(=) Lucro Líquido	17.487	13.072	33,8%
(+) Depreciação	179	180	-0,6%
FFO	17.666	13.252	33,3%
Margem FFO	52,0%	44,2%	7,8 p.p.
(-) Alienação de PPI e Investimentos	-	(216)	-100,0%
(-) Efeito na equivalência patrimonial loteamento Betim	77	(394)	-119,5%
(-) Receita Financeira AVP/IPCA venda Sony	-	-	0,0%
(-) Valor justo de PPI	(60)	(197)	-69,5%
(-) IR e CS diferidos do Fair Value	60	197	-69,5%
(-) IR e CS diferidos da Venda de PPI e Investimentos	(566)	-	0,0%
FFO Ajustado	17.177	12.642	35,9%
Margem FFO Ajustado	50,5%	42,2%	8,4 p.p.

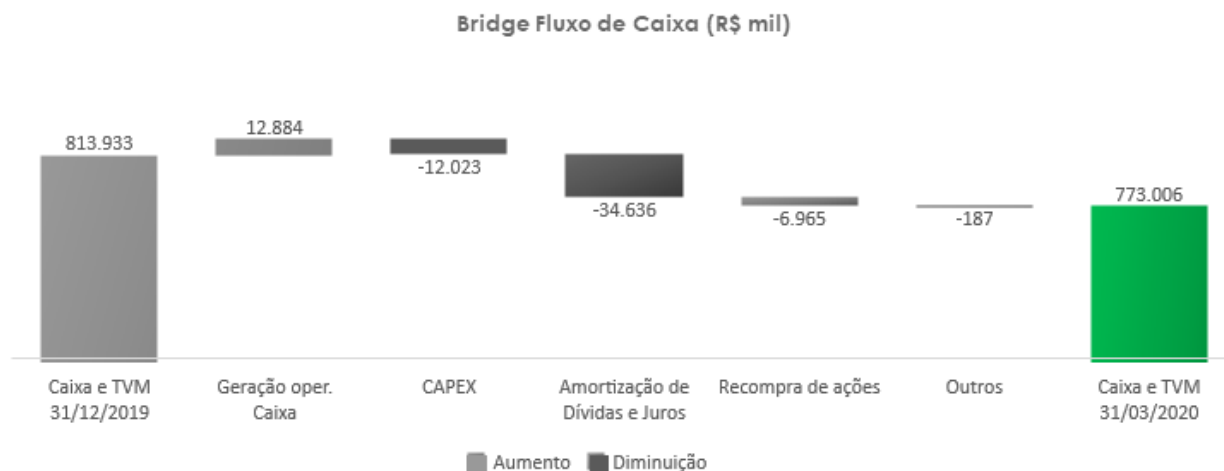
O crescimento de FFO Ajustado contra o 1T19 se dá pelo crescimento da operação e pela alavancagem operacional da Companhia, além do impacto na despesa de impostos.



Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários (TVM)

Caixa e Equivalentes de caixa (em R\$ mil)	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020 x 31/12/2019
Caixa, equivalência de caixa e TVM	773.006	813.933	-5,0%
Caixa e equivalentes de caixa	480.016	507.388	-5,4%
Títulos e valores mobiliários - CP	290.052	303.609	-4,5%
Títulos e valores mobiliários - LP	2.938	2.936	0,1%

A redução de 5% em caixa e equivalentes de caixa é explicada pelo amortização de dívidas no valor de R\$34,6 milhões no trimestre.



Contas a Receber

Contas a receber (em R\$ mil)	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020 x 31/12/2019
Contas a receber	80.803	88.557	-8,8%
Locação de galpões e retail	34.280	33.740	1,6%
Venda de ativos/ empresas	32.095	43.317	-25,9%
Administração de condomínio	1.038	361	187,5%
Outros	13.390	11.139	20,2%

A redução do contas a receber no 1T20 é explicado, substancialmente, pelo recebimento de R\$11,8 milhões da venda da SPE Curitiba negociada em 2019 e da alienação de participação societária da SPE SJC negociada em 2018.

Propriedades para Investimento – PPI

Propriedades para investimento (em R\$ mil)	31/03/2020	31/12/2019	Var. % 31/03/2020 x 31/12/2019
Propriedades para investimento	2.660.236	2.574.135	3,3%
Terrenos	157.670	106.446	48,1%
Projetos 100% Concluídos	2.080.398	1.909.889	8,9%
Projetos em andamento	422.168	557.800	-24,3%
Ativos disponíveis para venda	36.998	36.998	0,0%
Total	2.697.234	2.611.133	3,3%

A LOG registra suas propriedades para investimento a valor justo, a avaliação é realizada anualmente ao final de cada exercício. O crescimento na comparação entre os períodos é explicado pela continuidade das atividades de investimento da Companhia no desenvolvimento e construção dos ativos.

O quadro abaixo demonstra o ABL em m² do portfólio próprio classificados de acordo com a fase de desenvolvimento:

Abertura ativos ABL Próprio (em m ²)	31/03/2020	31/12/2019	Var. Qtde 31/03/2020 x 31/12/2019
Entregue	876.521	866.669	9.853
Propriedades para investimento	865.104	855.251	9.853
Terrenos	-	-	-
Projetos 100% Concluídos	579.125	569.263	9.862
Projetos em andamento	261.652	261.652	-
Controladas em conjunto	24.326	24.336	(9)
Ativos disponíveis para venda	11.418	11.418	-
Em Desenvolvimento	677.691	546.773	130.918
Propriedades para investimento	677.691	546.773	130.918
Terrenos	556.605	471.490	85.115
Projetos 100% Concluídos	-	-	-
Projetos em andamento	72.716	39.937	32.779
Controladas em conjunto	48.370	35.346	13.024
Ativos disponíveis para venda	-	-	-
Total	1.554.213	1.413.442	140.771
Propriedades para investimento	1.542.795	1.402.024	140.771
Terrenos	556.605	471.490	85.115
Projetos 100% Concluídos	579.125	569.263	9.862
Projetos em andamento	334.369	301.590	32.779
Controladas em conjunto	72.696	59.681	13.015
Ativos disponíveis para venda	11.418	11.418	-

Endividamento

A LOG continua a realizar a gestão do seu passivo financeiro por meio de renegociação de dívidas, visando a redução do custo da dívida e alongamento do prazo de amortização.

Empréstimos, financiamentos e Debêntures (em R\$ mil)	Prazo	Custo Efetivo*	31/03/2020	31/12/2019	Var. % 31/03/2020 x 31/12/2019
Empréstimos e Financiamentos			870.340	889.805	-2,2%
Financiamento à Construção	Dez/13 a Out/24	CDI + 1,92%	26.712	27.977	-4,5%
Financiamento à Construção	Mar/19 a Set/28	TR + 10,87%**	26.709	24.196	10,4%
Debêntures 8ª Emissão	Nov/17 a Ago/21	119% CDI + 0,29% a.a.	25.226	29.463	-14,4%
Debêntures 10ª Emissão	Dez/20 a Dez/23	CDI + 1,77%	76.725	75.820	1,2%
Debêntures 11ª Emissão	Dez/18 a Dez/21	CDI + 2,23%	29.720	29.277	1,5%
Debêntures 12ª Emissão	Jan/18 a Dez/27	CDI + 2,42%	77.572	80.063	-3,1%
Debêntures 13ª Emissão	Jun/21	108% CDI + 0,87% a.a.	82.055	81.165	1,1%
Debêntures 14ª Emissão	Nov/21 a nov/23	117% CDI + 0,26% a.a.	152.723	150.929	1,2%
Debêntures 15ª Emissão	Jan/19 a Dez/28	CDI + 1,71%	61.298	63.056	-2,8%
Debêntures 16ª Emissão	Mar/20 a Mar/25	108% CDI + 0,34% a.a.	90.979	104.882	-13,3%
Debêntures 17ª Emissão	Set/22 a Set/24	116,5% CDI + 0,18% a.a.	230.228	233.391	-1,4%
(-) Custos de captação			(9.607)	(10.414)	-7,7%

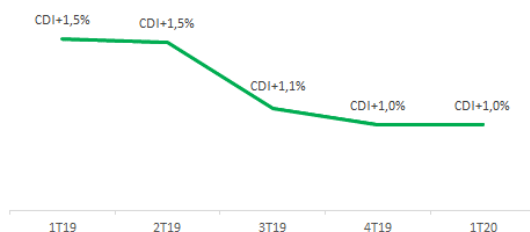
* Custo efetivo: considera o custo da dívida contratual + outros custos de captação (fees, assessoria legal, agente fiduciário e/ou securitizadora - no caso das debêntures, cartório e etc..) e manutenção da dívida.

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

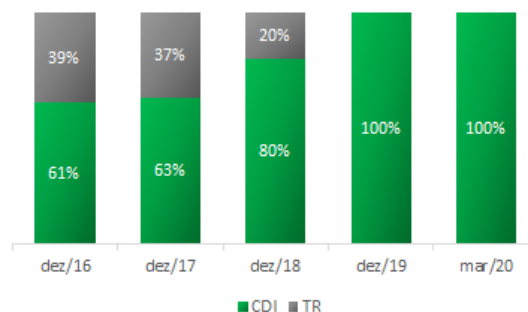
A LOG alcançou maior eficiência financeira por meio de novas captações com menor custo e alongamento do prazo, trocando dívidas mais caras por mais baratas (*liability management*). Além do alongamento do perfil de endividamento, o custo efetivo da dívida total reduziu de CDI+1,76% em mar/19 para CDI+1,27% em mar/20 e o custo de face reduziu de CDI+1,5% em mar/19 para CDI+1,0% em mar/20. Esse alongamento de perfil permitiu a flexibilização de investimentos a curto prazo, sem implicar em um maior endividamento da Companhia.

Temos ao final do 1T20, assim como ao final do 4T19, nosso passivo integralmente vinculado ao CDI. Somente no 1T20 o CDI teve uma redução de 0,75p.p. e considerando nosso passivo médio no 1T20, teríamos um impacto positivo de redução de carga de juros de R\$6,6 milhões em um ano, melhorando o FFO e aumentando a geração de caixa líquida da Companhia.

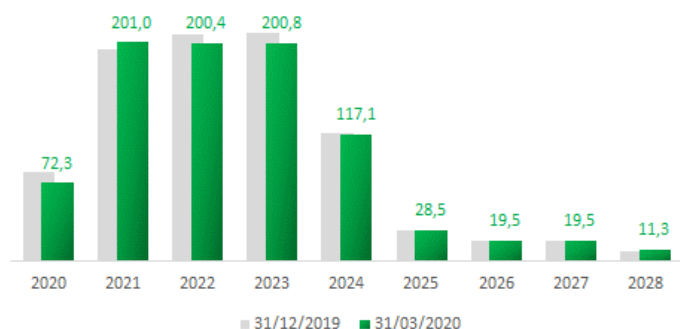
Custo de Face da Dívida



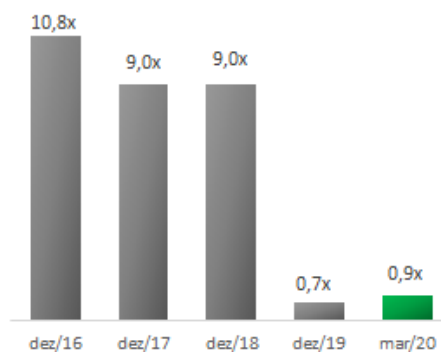
Distribuição da Dívida por Índice



Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ Milhões)



Dívida Líquida/EBITDA Ajustado LTM

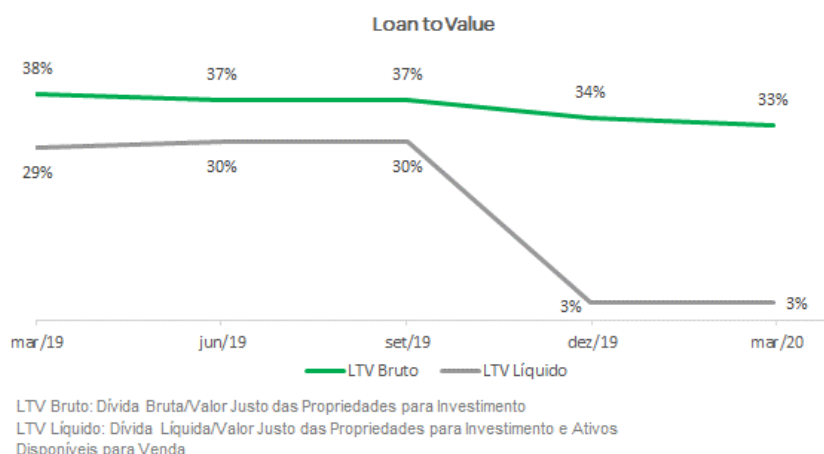


Indicadores da Dívida (R\$ mil)

Dívida Líquida (em R\$ mil)	31/03/2020	31/12/2019	Var. % 31/03/2020 x 31/12/2019
(+) Empréstimos e Financiamentos	870.340	889.805	-2,2%
(-) Caixa e Disponibilidades	773.006	813.933	-5,0%
(=) Dívida Líquida	97.334	75.872	28,3%
(=) Patrimônio Líquido	2.964.737	2.954.223	0,4%
(=) Dívida liq / PL	3,3%	2,6%	0,7 p.p.

Loan To Value

O *Loan to Value* líquido da Companhia de 33% no 1T20 se manteve estável se comparado ao 4T19, no qual tivemos a redução da dívida líquida após as operações de *Follow On* e de alienação das participações minoritárias para o FII.



Mantivemos um LTV confortável, o que permite maior flexibilidade para novos investimentos e manutenção do crescimento e geração de valor aos acionistas.

A Companhia monitora constantemente os indicadores de alavancagem e alinha seus investimentos à sua estrutura de capital, entendendo os efeitos de investimentos feitos e o retorno deles, no momento em que são reconhecidos no balanço patrimonial e na demonstração de resultados.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Demonstrações de Resultado do Exercício

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO	1T20	1T19	Var. % 1T20 x 1T19
RECEITA LÍQUIDA	34.000	29.985	13,4%
LUCRO BRUTO	33.542	29.521	13,6%
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	(7.132)	(4.722)	51,0%
Despesas comerciais	(2.402)	(2.038)	17,9%
Despesas gerais e administrativas	(5.054)	(3.647)	38,6%
Outras despesas operacionais, líquidas	(608)	(544)	11,8%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	60	197	-69,5%
Resultado de participação em controladas e controladas em conjunto	872	1.310	-33,4%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	26.410	24.799	6,5%
RESULTADO FINANCEIRO	(9.070)	(9.546)	-5,0%
Encargos financeiros	(10.543)	(12.161)	-13,3%
Receitas financeiras	1.473	2.615	-43,7%
LUCRO/PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	17.340	15.253	13,7%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	147	(2.181)	-106,7%
Correntes	(2.633)	(2.067)	27,4%
Diferidos	2.780	(114)	-2538,6%
LUCRO/PREJUÍZO DOS PERÍODOS	17.487	13.072	33,8%
LUCRO/PREJUÍZO ATRIBUÍVEL A			
Acionistas controladores	17.246	12.970	33,0%
Acionistas não controladores	241	102	136,3%

1º trimestre de 2020

Comentário do Desempenho

Balanco Patrimonial (em R\$ mil)

ATIVO	31/03/2020	31/12/2019	Var. % 31/03/2020 x 31/12/2019	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/03/2020	31/12/2019	Var. % 31/03/2020 x 31/12/2019
CIRCULANTE	823.089	872.038	-5,6%	PASSIVO CIRCULANTE	165.135	130.422	26,6%
Caixa e equivalentes de caixa	480.016	507.388	-5,4%	Fornecedores	6.791	8.669	-21,7%
Títulos e valores mobiliários	290.052	303.609	-4,5%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	13.084	-	100,0%
Contas a receber	40.562	49.709	-18,4%	Empréstimos e debêntures	89.684	82.526	8,7%
Impostos a recuperar	6.977	6.409	8,9%	Salários, encargos sociais e benefícios	4.862	4.169	16,6%
Despesas antecipadas	2.291	1.489	53,9%	Impostos e contribuições a recolher	6.930	6.886	0,6%
Outros ativos	3.191	3.434	-7,1%	Adiantamentos - Permutas	18.739	1.550	1109,0%
				Dividendos a pagar	21.423	21.423	0,0%
				Outros	3.622	5.199	-30,3%
NÃO CIRCULANTE MANTIDOS PARA VENDA	36.998	36.998	0,0%				
Ativos não circulantes mantidos para venda	36.998	36.998	0,0%				
NÃO CIRCULANTE	3.160.070	3.079.691	2,6%	PASSIVO NÃO CIRCULANTE	890.285	904.082	-1,5%
Títulos e valores mobiliários	2.938	2.936	0,1%	Arrendamento	4.053	4.097	-1,1%
Instrumentos financeiros derivativos	2.819	70	3927,1%	Empréstimos e debêntures	780.656	807.279	-3,3%
Contas a receber	40.241	38.848	3,6%	Adiantamentos - Permutas	32.499	14.746	120,4%
Despesas antecipadas	5.330	5.043	5,7%	Impostos diferidos	67.332	66.462	1,3%
Impostos a recuperar	18.989	28.255	-32,8%	Outros	5.745	11.498	-50,0%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	102.846	99.359	3,5%				
Outros	12.689	17.820	-28,8%				
Investimento em controladas em conjunto	307.127	306.253	0,3%	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.964.737	2.954.223	0,4%
Propriedades para investimento	2.660.236	2.574.135	3,3%	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	2.946.738	2.938.957	0,3%
Imobilizado	6.855	6.972	-1,7%	Participações dos acionistas não controladores	17.999	15.266	17,9%
TOTAL DOS ATIVOS	4.020.157	3.988.727	0,8%	TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4.020.157	3.988.727	0,8%

Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidado (em R\$ mil)

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	1T20	1T19	Var. % 1T20 x 1T19
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro Líquido do período	17.487	13.072	33,8%
Ajustes para reconciliar o lucro liq. com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	6.493	9.528	-31,9%
(Aumento) redução nos ativos operacionais	(1.055)	(4.096)	-74,2%
Aumento (redução) nos passivos operacionais	(2.448)	2.267	-208,0%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(4.217)	(1.955)	115,7%
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	16.260	18.816	-13,6%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aumento / aquisição de investimentos	(2)	(19)	-89,5%
(Aumento) redução em títulos e valores mobiliários	(56.190)	(239.279)	-76,5%
(Redução) aumento em títulos e valores mobiliários	66.368	92.699	-28,4%
Recebimento por venda de controladas	11.790	1.156	919,9%
Aquisição de propriedades para investimento	(23.748)	(47.559)	-50,1%
Outros	(63)	5	-1360,0%
Caixa líquido aplicado (gerado) nas atividades de investimento	(1.845)	(192.997)	-99,0%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquido	-	98.566	-100,0%
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(19.227)	(68.867)	-72,1%
Pagamento de juros	(15.367)	(17.284)	-11,1%
Pagamento de arrendamento	(41)	-	0,0%
Gastos com emissão de ações	(77)	(2.989)	-97,4%
Aquisição de ações em tesouraria	(6.965)	-	0,0%
Aportes de acionistas	-	100.201	-100,0%
(Distribuições a) Aportes de acionistas não controladores	(110)	-	0,0%
(Pagamento) recebimento de derivativo	-	(628)	-100,0%
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	(41.787)	108.999	-138,3%
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(27.372)	(65.182)	-58,0%
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do período	507.388	150.488	237,2%
No fim do período	480.016	85.306	462,7%

GLOSSÁRIO

ABL (Área Bruta Locável): corresponde às áreas disponíveis para locação.

ABL (Total): corresponde ao ABL total dos empreendimentos, incluindo o ABL da participação de outros sócios e/ou parceiros.

ABL Entregue: corresponde às áreas entregues para locação.

ABL Aprovado: corresponde ao total de área da companhia que já possui projeto aprovado, assim como todas as demais licenças, incluindo as áreas já entregues.

ABL FII: ABL alienado para o FII LGCP11.

ABL Próprio: Corresponde às áreas disponíveis para locação que são de propriedade da LOG de acordo com sua participação societária.

ABL Parceiros: ABL correspondente ao percentual que os sócios da LOG possuem nos empreendimentos (Excluindo o ABL do FII LGCP11).

Absorção Bruta: inclui áreas objeto de novos contratos de locação, assim como renovações de contratos ocorridas no período referentes a vencimentos do ano corrente.

Absorção Líquida: inclui áreas objeto de novos contratos de locação, assim como renovações de contratos ocorridas no período referentes a vencimentos do ano corrente, retirando as devoluções ocorridas no período.

Backlog de Contratos: indicador que mede o montante remanescente a receber até o prazo final do contrato.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization): lucro líquido antes do resultado financeiro, do imposto de renda e da contribuição social, e das despesas de depreciação.

EBITDA Ajustado: considera por meio do EBITDA, acréscimos ou reduções por itens que entendemos não sendo parte do resultado de nossa atividade de locação, como vendas de ativos, ou que não afetam a nossa geração de caixa, como o valor justo de propriedade para investimento e o valor justo de propriedade para investimento nas controladas em conjunto.

FFO (Funds From Operations): lucro líquido antes da depreciação.

FFO Ajustado: FFO ajustado parte da metodologia aplicada no FFO eliminando os efeitos de ganho ou perda da alienação ativos, como por exemplo, eventos com ganhos na venda de propriedades e nos ajustes de *fair value* (valor justo) outros efeitos “não caixa”.

Inadimplência Líquida 12 meses: Calculado pelo % remanescente do saldo de vencimentos acumulados nos últimos 12 meses subtraído do valor de recebimentos no mesmo período

Joint Venture – JV’s: Negócio em conjunto, no qual duas ou mais partes têm o controle conjunto

Loan to Value: índice (%) resultante da divisão da dívida bruta ou líquida pelo valor justo das propriedades para investimento.

Margem EBITDA: margem calculada dividindo o resultado do EBITDA pela receita operacional líquida.

Margem EBITDA Ajustado: é calculada pela divisão do EBITDA Ajustado pela receita operacional líquida.

Margem FFO: margem calculada dividindo o resultado do FFO pela receita operacional líquida. Essa métrica é utilizada no setor de locação de propriedades comerciais.

Margem FFO Ajustado: é calculada pela divisão do FFO Ajustado pela receita operacional líquida.

Portfólio potencial LOG: contempla a total ABL dos projetos aprovados, em aprovação e entregues. Ou seja, inclui o total de ABLs detidos pela Companhia em seus diferentes estágios de desenvolvimento.

Vacância Física: ABL disponível para ser alugada de todo ABL Entregue da Companhia.

Vacância Física do Portfólio Estabilizado: o ABL disponível para ser alugada do portfólio de propriedades que atingem 90% de ocupação ou 1 ano ou mais de operação, a variável que acontecer primeiro.

Yield on Cost (YoC): Calculado pela receita potencial anualizada dos ativos (considerando

100% de ocupação) dividida pelo CAPEX de seus respectivos projetos.

AVISO LEGAL

As afirmações contidas neste documento relacionadas a perspectivas sobre os negócios, projeções sobre resultados operacionais e financeiros e aquelas relacionadas a perspectivas de crescimento da LOG são meramente projeções e, como tais, são baseadas exclusivamente nas expectativas da diretoria sobre o futuro dos negócios.

Essas expectativas dependem, substancialmente, das aprovações e licenças necessárias para homologação dos projetos, condições de mercado, do desempenho da economia brasileira, do setor e dos mercados internacionais e, portanto, estão sujeitas a mudanças sem aviso prévio.

O presente relatório de desempenho inclui dados não contábeis como operacionais, financeiros e projeções com base na expectativa da Administração da Companhia. Os dados não contábeis tais como quantitativos e valores de Portfólio, ABL Aprovado, ABL Produzido, ABL Entregue e projeções não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes da Companhia.

O EBITDA apurado em conformidade com a ICVM 572/12 indicado neste relatório representa o lucro líquido antes do resultado financeiro, do imposto de renda e da contribuição social, das despesas de depreciação, já o EBITDA Ajustado desconsidera principalmente efeitos decorrentes de alienação de ativos e o valor justo de propriedades para investimentos. O FFO indicado neste relatório representa o lucro líquido antes das despesas de depreciação apenas, enquanto o FFO Ajustado desconsidera majoritariamente os mesmos efeitos do EBITDA Ajustado (efeitos decorrentes de alienação de ativos e o valor justo de propriedades para investimentos), além de incluir os efeitos tributários relacionados. O EBITDA e o FFO não são medidas de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e as IFRS, tampouco devem ser considerados isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. Em razão de não serem consideradas, para o seu cálculo, o resultado financeiro, o imposto de renda e a contribuição social, as despesas de depreciação e amortização, o EBITDA e o FFO funcionam como indicadores do desempenho econômico geral da LOG, que não são afetados por alterações da carga tributária do imposto de renda e da contribuição social ou dos níveis de depreciação e amortização. O EBITDA e o FFO, no entanto, apresentam limitações que prejudicam a sua utilização como medida da lucratividade da LOG, em razão de não considerar determinados custos decorrentes dos negócios da LOG, que poderiam afetar, de maneira significativa, os lucros da LOG, tais como resultado financeiro, tributos, depreciação e amortização, despesas de capital e outros encargos relacionados. O EBITDA Ajustado e o FFO Ajustado são medidas utilizadas pela Companhia por refletir o negócio de locações de forma comparável entre períodos, sendo capazes de avaliar o andamento dos negócios ao longo dos períodos.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade. Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que os nossos auditores independentes – KPMG Auditores Independentes - não prestaram no primeiro trimestre de 2020 serviços que não os relacionados à auditoria externa. No mês de outubro de 2019, foram prestados outros serviços pré-acordados referentes à operação de oferta subsequente de ações (Follow On) pela KPMG Auditores Independentes (“KPMG”), e pela Ernst & Young

Audidores Independentes S/S (“EY”), sendo o valor total de honorários contratados de R\$627,4 mil para a KPMG, cerca de 345% em relação aos serviços de auditoria externa para o ano de 2019, e de R\$539,9 mil para a EY. No caso da KPMG, considerando que os serviços e procedimentos pré-acordados, conforme carta de contratação, foram diferentes e não se confundiram com o objeto e procedimentos de uma auditoria ou revisão das demonstrações financeiras da Companhia de acordo com as normas de auditoria/revisão aplicáveis no Brasil, a KPMG entende que a prestação de outros serviços pré-acordados não afeta a independência e a objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS DO 1T20

Data: Quinta-feira, 30 de abril de 2020 – 10h00 horário de Brasília (Com tradução simultânea)

Código Teleconferência: LOGCP

Telefones para Conexão:

Participantes Brasil: Tel.: BR +55 11 2188-0155 / 0800 726 5606

Participantes em outros países: Tel.: NY +1 646 843 6054 / NY +1 866 890 2584 (Toll Free) / UK +44 20 3051 6929 / UK 0808 134 9874 (Toll Free)

Replay (Português ou Inglês): Tel.: BR +55 11 2188-0400

INFORMAÇÕES RI

Contatos:

www.ri.logcp.com.br

Tel.: +55 (31) 3615 8400

E-mail: ri@logcp.com.br

Felipe Enck Gonçalves

Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores

Luciana Zanini Rocha

Diretora de Planejamento Financeiro e Relações com Investidores

Nikolaus Alexander Pastor Wagner

Gestor Executivo de Relações com Investidores

Notas Explicativas

LOG Commercial Properties e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais - ITR

31 de março de 2020.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.



1. Contexto operacional

A LOG Commercial Properties e Participações S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto, listada na B3 S.A. (B3) sob a sigla LOGG3, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 10º andar, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.041.168/0001-10, constituída em 10 de junho de 2008, que tem por objetivo a: (i) administração de bens próprios e de terceiros; (ii) prestação de serviços de engenharia e de construção de imóveis residenciais e/ou comerciais; (iii) incorporação, construção, comercialização, locação e serviços correlatos, inclusive consultoria imobiliária, sobre imóveis próprios ou de terceiros, residenciais e/ou comerciais; e (iv) participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

Os empreendimentos são desenvolvidos pela LOG Commercial Properties e Participações S.A., suas controladas e controladas em conjunto ("Grupo") e têm como atividade principal a construção e locação (mediante arrendamento operacional) de galpões industriais, *shopping centers*, *strip malls* e o loteamento e venda de terrenos industriais. Em 1º de janeiro de 2019, a Companhia iniciou a prestação de serviços de administração dos seus próprios condomínios, antes atividade terceirizada a empresas do ramo. Os empreendimentos entregues e administrados estão localizados nos estados de Minas Gerais, São Paulo, Espírito Santo, Paraná, Rio de Janeiro, Goiás, Ceará, Sergipe e Bahia.

Em 2019, foram realizados aumentos de capital na Companhia no valor total de R\$738.135, mediante a emissão de 32.930 mil novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal (nota 13 (a)).

Em dezembro de 2019, a Companhia celebrou Contrato de Compra e Venda com o LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário, para alienação de participações minoritárias de determinadas propriedades para investimento, que finalizou com a captação de R\$165 milhões. A Companhia continua avaliando futuras alienações das participações remanescentes nos ativos comercializados e em outros ativos, a depender das condições do mercado.

O Grupo mantém seu forte planejamento de expansão das atividades e, por isso, está em constante avaliação do mercado financeiro visando as melhores oportunidades de obtenção de recursos para executar seu plano de negócios.

2. Apresentação das demonstrações financeiras, principais políticas contábeis e novos pronunciamentos

2.1 Apresentação das informações trimestrais

As informações trimestrais da Companhia compreendem:

- As informações trimestrais consolidadas condensadas elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e a IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* – IASB, identificadas como Consolidado; e
- As informações trimestrais individuais condensadas elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária, identificadas como Individual.

As informações trimestrais individuais não são consideradas em conformidade com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS) por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

Notas Explicativas



As outras informações referentes à base de elaboração e bases de consolidação não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 2 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

2.2 Principais políticas contábeis

As políticas contábeis aplicadas nestas informações trimestrais são as mesmas aplicadas nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

2.3 Adoção de novos pronunciamentos

As seguintes normas alteradas e interpretações não tiveram impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo na sua entrada em vigor:

- Alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS
- Definição de um negócio (alterações ao CPC 15 - IFRS 3)
- Definição de materialidade (emendas ao CPC 26 - IAS 1 e CPC 23 - IAS 8)
- IFRS 17 Contratos de Seguros

3. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

A composição é como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
Caixa e equivalentes de caixa:				
Caixa	9	8	4	4
Bancos - conta movimento	705	1.612	489	97
Aplicações financeiras:				
Certificados de depósitos bancários (CDB)	339.701	306.090	339.566	306.090
Fundo de investimento não restrito	106.208	199.678	106.110	199.678
Compromissadas com lastro em debêntures	33.393	-	33.393	-
Total de caixa e equivalentes de caixa	480.016	507.388	479.562	505.869

	Consolidado		Individual	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
Títulos e valores mobiliários:				
Fundo de investimento restrito (i)	35.471	45.516	35.471	45.479
Fundo de investimento não restrito (ii)	166.263	170.720	163.524	167.982
Certificados de depósitos bancários (CDB) (iii)	91.256	90.309	91.057	90.111
Total de títulos e valores mobiliários	292.990	306.545	290.052	303.572
Circulante	290.052	303.609	290.052	303.572
Não circulante	2.938	2.936	-	-
	292.990	306.545	290.052	303.572

- (i) O Grupo possui fundo de investimento restrito, administrado por instituição bancária de primeira linha, responsável pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. O fundo constituído tem como objetivo acompanhar a variação do CDI e possui aplicações em títulos públicos, de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa.
- (ii) Inclui R\$2.739 dados em garantia a empréstimos de plano empresarial de empreendimentos, capital de giro e debêntures.
- (iii) Inclui R\$200 mantidos como garantia de empréstimos, financiamentos e debêntures, infraestrutura de obras e outros.

As aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários incluem rendimentos auferidos de 11,46% do CDI no Consolidado e 11,43% do CDI no Individual no período de três meses findo em 31 de março de 2020 (107,62% do CDI no Consolidado e 107,67% do CDI no Individual para o mesmo período de 2019).

Notas Explicativas



A Companhia mantém o saldo de caixa e equivalentes de caixa com a finalidade estratégica de poder atender compromissos de curto prazo e manter a liquidez adequada para poder aproveitar oportunidades de investimentos no mercado de properties.

A composição da carteira do fundo de investimento restrito, na proporção das cotas detidas pela Companhia e controladas, é demonstrada conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
Certificados de depósitos bancários (CDB)	-	266	-	266
Operações compromissadas	442	1.346	442	1.344
Cotas de fundos não exclusivos	32.305	40.483	32.305	40.450
Debêntures	5	175	5	175
Letras financeiras	2.582	3.057	2.582	3.055
Títulos públicos	137	189	137	189
Total	35.471	45.516	35.471	45.479

A Companhia avaliou o risco de crédito da contraparte das suas aplicações financeiras conforme descrito na Nota 18.

4. Contas a receber

A composição das contas a receber é como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
Locação	42.733	41.674	9.479	9.291
Venda de participação societária	32.095	43.317	32.095	43.317
Administração de condomínio	1.038	361	1.038	361
Outros	13.390	11.139	11.779	11.122
	89.256	96.491	54.391	64.091
Provisão para risco de crédito	(8.453)	(7.934)	(2.286)	(1.995)
Total	80.803	88.557	52.105	62.096
Circulante	40.562	49.709	23.394	34.456
Não circulante	40.241	38.848	28.711	27.640
	80.803	88.557	52.105	62.096

A composição das contas a receber pela venda de participação societária é como segue:

	Consolidado e Individual	
	31/03/20	31/12/19
LOG SJC Sony (Nota 17)	25.848	29.760
LOG Curitiba (Nota 5 (a))	7.699	15.398
	33.547	45.158
Ajuste a Valor Presente	(1.452)	(1.841)
Total	32.095	43.317
Circulante	16.988	26.016
Não circulante	16.559	19.142
	33.547	45.158

A administração de condomínio refere-se à prestação de serviço de administração de seus próprios condomínios.

Notas Explicativas



Segue abaixo o escalonamento do vencimento das contas a receber:

	Consolidado		Individual	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
A vencer:				
Até 12 meses	38.509	48.000	21.643	33.787
Acima de 13 meses	40.241	38.848	28.711	27.640
	78.750	86.848	50.354	61.427
Vencido:				
Até 30 dias	814	379	1.194	117
De 31 a 90 dias	2.351	1.921	1.053	757
Acima de 90 dias	7.341	7.343	1.790	1.790
	10.506	9.643	4.037	2.664
Total	89.256	96.491	54.391	64.091

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os trimestres findos em 31 de março de 2020 e de 2019:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	(7.934)	(6.326)	(1.995)	(1.150)
Constituição	(519)	(516)	(291)	(87)
Saldo final	(8.453)	(6.842)	(2.286)	(1.237)

Os recebimentos mínimos futuros acordados contratualmente, escalonados por vencimento, são como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
12 meses	134.943	130.110	27.647	25.037
13 a 24 meses	106.877	94.386	24.485	16.339
25 a 36 meses	97.991	80.537	21.027	11.962
37 a 48 meses	70.703	67.740	10.129	10.094
49 a 60 meses	56.972	52.638	4.756	4.100
Após 60 meses	174.324	182.339	8.379	8.720
Total	641.810	607.750	96.423	76.252

A Companhia avaliou o risco de crédito da contraparte das suas contas a receber conforme descrito na Nota 18.

As demais informações referentes a contas a receber não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 4 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

Notas Explicativas



5. Investimento em controladas e controladas em conjunto

a) As principais informações de cada investimento estão resumidas a seguir:

	Participação societária		Informações das investidas				Investimento		Equivalência do 1º trimestre de	
			Patrimônio Líquido		Resultado do 1º trimestre de					
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19	2020	2019	31/03/20	31/12/19	2020	2019
<u>Controladas em conjunto:</u>										
Cabral	50,00%	50,00%	50.949	50.460	489	844	25.215	24.971	245	422
Torino	40,00%	40,00%	379.886	372.484	1.255	1.326	152.001	151.498	502	559
Loteamento Betim	50,00%	50,00%	97.500	97.081	419	1.199	48.750	48.541	210	600
LOG SJC Sony	64,97%	64,97%	105.351	105.359	(13)	(73)	68.447	68.452	(8)	(65)
Juros capitalizados (a)			-	-	-	-	12.714	12.791	(77)	(151)
Outros			-	-	-	-	-	-	-	(55)
Total das controladas em conjunto - Consolidado			633.686	625.384	2.150	3.296	307.127	306.253	872	1.310
<u>Controladas:</u>										
LOG I	99,99%	99,99%	145.696	145.277	2.079	2.759	145.681	145.262	2.079	2.759
LOG II	99,99%	99,99%	51.920	51.803	588	508	51.914	51.798	588	508
LOG Jundiaí	99,99%	99,99%	95.275	95.246	1.175	975	95.266	95.236	1.172	975
LOG Goiânia	99,90%	99,90%	154.324	150.419	1.688	2.803	154.170	150.269	1.686	2.800
LOG Hortolândia	99,99%	99,99%	138.951	139.615	1.393	1.364	138.937	139.601	1.393	1.364
LOG SJP	100,00%	99,99%	49.660	49.135	414	347	49.655	49.130	414	347
LOG Juiz de Fora	99,99%	99,99%	113.582	107.536	1.545	573	113.571	107.525	1.545	573
LOG Feira de Santana	99,99%	99,99%	37.650	37.618	402	(1.403)	37.646	37.614	402	(1.403)
LOG Fortaleza	99,99%	99,99%	241.684	242.682	3.221	1.347	241.660	242.658	3.220	1.347
LOG Via Expressa	99,99%	99,99%	164.667	163.765	1.969	790	164.651	163.749	1.968	790
LOG Viana	99,99%	99,99%	139.506	137.799	1.869	2.699	139.492	137.785	1.869	2.699
LOG Londrina	99,99%	99,99%	110.292	111.897	(1.833)	1.162	110.281	111.886	(1.833)	1.162
LOG Itatiaia	99,99%	99,99%	66.126	66.907	(228)	534	66.119	66.900	(228)	534
LOG Rio	99,99%	99,99%	154.513	151.320	1.903	1.781	154.497	151.305	1.903	1.781
LOG Aracajú	99,99%	99,99%	71.659	71.325	362	1.230	71.652	71.318	362	1.230
LOG BTS Extrema	90,06%	91,50%	181.078	179.859	2.541	1.161	163.079	164.571	2.301	1.062
LOG Sumaré	99,99%	99,99%	20	20	-	-	20	20	-	-
LOG SJRP	99,99%	99,99%	23.868	23.498	257	278	23.865	23.496	257	278
LOG Macaé	99,99%	99,99%	14.144	13.912	123	138	14.142	13.911	123	138
LOG RP	99,99%	99,99%	51.842	51.198	589	667	51.836	51.193	589	667
LOG Curitiba (b)	0,00%	0,00%	-	-	-	296	-	-	-	296
LOG Uberaba	99,00%	99,00%	11.949	10.620	158	164	11.829	10.514	156	162
LDI	100,00%	100,00%	452	454	(15)	3	452	454	(15)	3
LE Empreendimentos	99,00%	99,00%	120	100	(12)	(28)	118	99	(12)	(28)
Juros capitalizados (a)			-	-	-	-	-	-	(1.820)	(5.969)
Total das controladas			2.018.978	2.002.005	20.188	20.148	2.000.533	1.986.294	18.119	14.075
Total do Individual			2.652.664	2.627.389	22.338	23.444	2.307.660	2.292.547	18.991	15.385

- (a) Valor referente aos encargos financeiros capitalizados provenientes dos empréstimos, financiamentos e debêntures, tomados pela Companhia para aquisição/desenvolvimento de propriedades para investimento e loteamento industrial nas investidas (nota 2.2 (f) das demonstrações financeiras).
- (b) Venda integral das quotas da SPE LOG Curitiba conforme descrito abaixo.

Em 17 de julho de 2019, a Companhia e a LDI LOG Desenvolvimento Imobiliário Ltda. celebraram contrato de venda da integralidade da participação societária na controlada LOG Curitiba I SPE Ltda. (LOG Curitiba), detentora de um terreno localizado na mesma cidade, pelo valor de R\$30.800, a ser recebido em 12 parcelas iguais e consecutivas, sendo a primeira na data de assinatura do contrato e as demais nos meses subsequentes. Esta operação gerou perda de R\$22.895, sendo R\$21.100 registrada na rubrica "Variação do valor justo de propriedades para investimento", oriundo da remensuração do valor justo dos ativos da controlada antes da venda, e R\$1.795 referente à comissão da venda, registrada na rubrica "Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas".

Notas Explicativas



b) Controladas em conjunto:

As principais informações financeiras são como seguem:

	Cabral		Torino		Loteamento Betim		LOG SJC Sony	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
Caixa e equivalentes de caixa e TVM	10.554	9.971	10.064	10.173	8	86	57	3
Contas a receber	192	193	-	-	1.388	1.938	-	-
Estoque	-	-	-	-	26.972	27.847	-	-
Outros ativos circulantes	9	8	1.113	300	128	133	-	-
Total do circulante	10.755	10.172	11.177	10.473	28.496	30.004	57	3
Contas a receber	516	539	-	-	2.467	2.616	-	-
Estoque	-	-	-	-	88.878	81.738	-	-
Propriedades para investimento	41.687	41.626	379.776	373.100	-	-	109.000	109.000
Outros ativos não circulantes	1.568	1.444	503	472	-	-	-	-
Total do não circulante	43.771	43.609	380.279	373.572	91.345	84.354	109.000	109.000
Total do ativo	54.526	53.781	391.456	384.045	119.841	114.358	109.057	109.003
Passivo circulante	3.120	2.860	1.186	1.178	4.406	1.508	-	-
Passivo não circulante	457	461	10.384	10.383	17.935	15.769	3.706	3.644
Patrimônio líquido	50.949	50.460	379.886	372.484	97.500	97.081	105.351	105.359
Passivo e patrimônio líquido	54.526	53.781	391.456	384.045	119.841	114.358	109.057	109.003

	Cabral		Torino		Loteamento Betim		LOG SJC Sony	
	1º trimestre de		1º trimestre de		1º trimestre de		1º trimestre de	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Receita operacional	370	1.009	1.882	1.911	1.191	3.265	-	-
Custo das merc. vendidas / serviços prestados	-	-	-	-	(726)	(2.106)	-	-
Outras despesas operacionais	163	(174)	(470)	(422)	(13)	(13)	(12)	(73)
Resultado financeiro	73	133	82	73	(1)	3	(1)	-
Imposto de renda e contribuição social	(117)	(124)	(239)	(236)	(32)	50	-	-
Resultado	489	844	1.255	1.326	419	1.199	(13)	(73)

c) As movimentações dos saldos de investimentos em controladas e controladas em conjunto para os trimestres findos em 31 de março de 2020 e de 2019 são como seguem:

Notas Explicativas



	Início da operação	Saldos iniciais	Aportes (reversões) de capital	Equivalência patrimonial	Recebimentos de dividendos	Outros	Saldos finais
Trimestre findo em 31 de março de 2020:							
Controladas em conjunto:							
Cabral	11/13	24.971	(1)	245	-	-	25.215
Torino	04/15	151.498	1	502	-	-	152.001
Loteamento Betim	03/18	48.541	(1)	210	-	-	48.750
LOG SJC Sony	-	68.452	3	(8)	-	-	68.447
Juros capitalizados (a)		12.791	-	(77)	-	-	12.714
Total das controladas em conjunto - Consolidado		306.253	2	872	-	-	307.127
Controladas:							
LOG I	02/09	145.262	1.530	2.079	(3.190)	-	145.681
LOG II	03/11	51.798	69	588	(541)	-	51.914
LOG Jundiaí	04/11	95.236	203	1.172	(1.345)	-	95.266
LOG Goiânia	04/12	150.269	3.544	1.686	(1.329)	-	154.170
LOG Hortolândia	09/12	139.601	235	1.393	(2.292)	-	138.937
LOG SJP	04/13	49.130	111	414	-	-	49.655
LOG Juiz de Fora	06/13	107.525	4.501	1.545	-	-	113.571
LOG Feira de Santana	06/13	37.614	90	402	(460)	-	37.646
LOG Fortaleza	08/13	242.658	554	3.220	(4.772)	-	241.660
LOG Via Expressa	11/13	163.749	511	1.968	(1.577)	-	164.651
LOG Viana	04/14	137.785	2.042	1.869	(2.204)	-	139.492
LOG Londrina	06/14	111.886	879	(1.833)	(651)	-	110.281
LOG Itatiaia	07/14	66.900	82	(228)	(635)	-	66.119
LOG Rio	02/17	151.305	1.312	1.903	(23)	-	154.497
LOG Aracajú	10/18	71.318	286	362	(314)	-	71.652
LOG BTS Extrema (b)	10/19	164.571	-	2.301	(1.191)	(2.602)	163.079
LOG Sumaré	-	20	-	-	-	-	20
LOG SJRP	-	23.496	112	257	-	-	23.865
LOG Macaé	-	13.911	108	123	-	-	14.142
LOG RP	-	51.193	54	589	-	-	51.836
LOG Uberaba	-	10.514	1.159	156	-	-	11.829
LDI	-	454	13	(15)	-	-	452
LE Empreendimentos	-	99	31	(12)	-	-	118
Juros capitalizados (a)		-	-	(1.820)	-	1.820	-
Total das controladas		1.986.294	17.426	18.119	(20.524)	(782)	2.000.533
Total do Individual		2.292.547	17.428	18.991	(20.524)	(782)	2.307.660
Trimestre findo em 31 de março de 2019:							
Total do Consolidado		342.794	19	1.310	-	55	344.178
Total do Individual		2.257.123	85.074	15.385	(20.103)	6.024	2.343.503

- (a) Valor referente aos encargos financeiros capitalizados provenientes dos empréstimos, financiamentos e debêntures, tomados pela Companhia para aquisição/desenvolvimento de propriedades para investimento e loteamento industrial nas investidas (nota 2.2 (f) das demonstrações financeiras de 2019).
- (b) Outros, refere-se ao efeito de transação entre sócios referente a transferência de percentual de participação, em cumprimento a cláusula do contrato social.

As demais informações referentes aos investimentos em controladas e controladas em conjunto não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 5 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

6. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são mantidas para obter renda com aluguéis ou para valorização do capital (incluindo imobilizações em andamento para tal propósito) e são demonstradas como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
Galpões industriais	2.622.481	2.536.495	518.529	466.306
Strip malls	37.755	37.640	37.755	37.640
Total	2.660.236	2.574.135	556.284	503.946

Notas Explicativas



A movimentação do saldo de propriedades para investimento para os trimestres findos em 31 de março de 2020 e de 2019 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	2.574.135	2.485.297	503.946	445.780
Adições	84.066	62.930	52.254	4.131
Juros capitalizados (nota 8)	1.904	7.750	84	1.177
Variação do valor justo	131	431	-	-
Saldo final	2.660.236	2.556.408	556.284	451.088

Os efeitos da variação do valor justo das propriedades para investimento (PPI), líquidos de PIS/COFINS diferidos, no resultado é conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2020	2019	2020	2019
Variação do valor justo de PPI	131	431	-	-
PIS/COFINS diferido	(71)	(234)	-	-
Variação do valor justo de PPI no resultado	60	197	-	-

Os valores justos das propriedades para investimento foram apurados em 31 de março de 2020, conforme abaixo:

- Projetos concluídos: foram mantidas as premissas de fluxo de caixa descontados descritas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019, exceto em casos de variações significativas, para os quais são realizadas novas avaliações.
- Projetos em construção: foram mantidas as premissas de fluxo de caixa descontados descritas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019, acrescidos dos custos incorridos nos três primeiros meses de 2020, exceto em casos de variações significativas, para os quais são realizadas novas avaliações.
- Terrenos comprados: Os valores foram avaliados e mantidos os valores justos apurados nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019, acrescidos dos custos de construção incorridos nos três primeiros meses de 2020.
- Aquisições de novas áreas: foram avaliadas pelo custo de aquisição acrescido dos custos de construção incorridos nos três primeiros meses de 2020, quando aplicável.

Vide nota 22 para avaliações e conclusões da Administração com relação aos potenciais efeitos relativos à crise do COVID-19.

Mudanças relevantes na taxa de desconto e de desinvestimento consideradas para o cálculo do valor justo dos empreendimentos em operação ou em estágio de construção, poderiam ocasionar alterações significativas no valor justo das propriedades para investimento.

Em 31 de março de 2020, do total de propriedades para investimento, R\$1.853.025 foram dados em garantia de empréstimos, financiamentos e debêntures firmados pela Companhia e suas controladas (R\$1.835.263 em 31 de dezembro de 2019).

Ativos não circulantes mantidos para a venda

No terceiro trimestre de 2019, o Grupo transferiu propriedades para investimento para a rubrica “ativos não circulantes mantidos para a venda”, tendo em vista a intenção de venda destes ativos para o “LOG CP Inter Fundo de Investimento Imobiliário”. Em 18 de dezembro de 2019, o grupo alienou parte destes ativos para o referido fundo, pelo valor de R\$165 milhões, recebido integralmente à vista, restando ainda R\$36.998 classificado nesta rubrica. A Companhia continua avaliando futuras alienações dos ativos classificados nesta rubrica.

Notas Explicativas



A mensuração do valor justo dos ativos não circulantes mantidos para a venda segue as mesmas premissas da mensuração do valor justo de propriedades para investimento.

As demais informações referentes a propriedades para investimento não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 6 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

7. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os trimestres findos em 31 de março de 2020 e de 2019 é como segue:

	Inicial	Adoção CPC 06 (R2) / IFRS 16	Adição	Final
Consolidado				
Trimestre findo em 31 de março de 2020:				
Custo:				
Direito de uso (*)	4.387	-	-	4.387
Outros (**)	1.760	-	-	1.760
Total Custo	6.147	-	-	6.147
Depreciação acumulada:				
Direito de uso (*)	243	-	75	318
Outros (**)	946	-	41	987
Total da depreciação acumulada	1.189	-	116	1.305
Total do imobilizado líquido	4.958	-	(116)	4.842
Trimestre findo em 31 de março de 2019:				
Total do imobilizado líquido	970	3.676	(87)	4.559

	Inicial	Adoção CPC 06 (R2) / IFRS 16	Adição	Final
Individual				
Trimestre findo em 31 de março de 2020:				
Custo:				
Direito de uso (*)	4.387	-	-	4.387
Outros (**)	1.548	-	-	1.548
Total Custo	5.935	-	-	5.935
Depreciação acumulada:				
Direito de uso (*)	243	-	75	318
Outros (**)	796	-	36	832
Total da depreciação acumulada	1.039	-	111	1.150
Total do imobilizado líquido	4.896	-	(111)	4.785
Trimestre findo em 31 de março de 2019:				
Total do imobilizado líquido	888	3.676	(82)	4.482

(*) Contrato de aluguel da sede da Companhia (nota 17).

(**) Essencialmente benfeitorias em imóveis de terceiros.

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração do Grupo entendeu que não havia indicação de que algum dos seus ativos de vida útil determinada pudesse ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou nenhum dos fatores indicativos de perdas, conforme os itens 10 e 12 do CPC 01.

8. Empréstimos, financiamentos e debêntures

a) Empréstimos, financiamentos e debêntures

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019 é como segue:

Notas Explicativas



Modalidade	31/03/20			31/12/19
	Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:				
Debênture - 8ª emissão	16.879	8.347	25.226	29.463
Debênture - 10ª emissão	12.011	64.714	76.725	75.820
Debênture - 11ª emissão	15.149	14.571	29.720	29.277
Debênture - 12ª emissão	10.071	67.501	77.572	80.063
Debênture - 13ª emissão	1.055	81.000	82.055	81.165
Debênture - 14ª emissão	2.723	150.000	152.723	150.929
Debênture - 15ª emissão	7.048	54.250	61.298	63.056
Debênture - 16ª emissão	18.252	72.727	90.979	104.882
Debênture - 17ª emissão	228	230.000	230.228	233.391
(-) Custo de captação	(2.853)	(5.699)	(8.552)	(9.296)
Total de debêntures - Individual	80.563	737.411	817.974	838.750
Financiamento à construção	6.124	20.588	26.712	27.977
(-) Custo de captação	(132)	(348)	(480)	(513)
Total empréstimos e financiamentos - Individual	5.992	20.240	26.232	27.464
Total Individual	86.555	757.651	844.206	866.214
Controladas:				
Financiamento à construção (*)	3.243	23.466	26.709	24.196
(-) Custo de captação	(114)	(461)	(575)	(605)
Total empréstimos e financiamentos - Controladas	3.129	23.005	26.134	23.591
Total Consolidado	89.684	780.656	870.340	889.805

(*) Mensurado ao valor justo por meio de resultado, conforme metodologia de contabilidade de hedge, ver nota 18 (a).

As principais características dos empréstimos, financiamentos e debêntures da Companhia são como segue:

Modalidade	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de encargos	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 8ª Emissão	60	12/15	Trimestral	Trimestral	11/17 a 08/21	119% CDI	119% CDI + 0,29%
Debênture - 10ª emissão	100.000	12/17	Semestral	Semestral	12/20 a 12/23	CDI + 1,60%	CDI + 1,77%
Debênture - 11ª emissão	51.000	12/17	Semestral	Semestral	12/18 a 12/21	CDI + 2,00%	CDI + 2,23%
Debênture - 12ª emissão	10.000	12/17	Mensal	Mensal	01/18 a 12/27	CDI + 2,25%	CDI + 2,42%
Debênture - 13ª emissão	81.000	07/18	Parcela única	Semestral	06/21	108% CDI	108% CDI + 0,87%
Debênture - 14ª emissão	15.000	11/18	Semestral	Semestral	11/21 a 11/23	117% CDI	117% CDI + 0,26%
Debênture - 15ª emissão	70.000	12/18	Mensal	Mensal	01/19 a 12/28	CDI + 1,35%	CDI + 1,71%
Debênture - 16ª emissão	100.000	03/19	Semestral	Semestral	03/20 a 03/25	108% CDI	108% CDI + 0,34%
Debênture - 17ª emissão	230.000	09/19	Anual	Semestral	09/22 a 09/24	116,5% CDI	116,5% CDI + 0,18%
Financiamento à construção	-	09/18	Mensal	Mensal	03/19 a 09/28	TR + 10%	TR + 10,87%
Financiamento à construção	-	12/12	Mensal	Mensal	12/13 a 10/24	CDI + 1,65%	CDI + 1,92%

As debêntures emitidas pela Companhia são simples, não conversíveis em ações, nominativas e escriturais.

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	889.805	940.313	866.214	770.502
Captações	-	99.807	-	98.004
Encargos financeiros provisionados	11.329	17.704	10.721	14.784
Ajuste ao valor justo	2.924	-	-	-
Custo de captação de recursos	-	(1.241)	-	(1.195)
Amortização do custo de captação de recursos	807	1.868	777	835
Pagamento de principal	(19.227)	(68.867)	(18.780)	(16.263)
Pagamento de encargos financeiros	(15.298)	(17.210)	(14.726)	(6.698)
Saldo final	870.340	972.374	844.206	859.969

Notas Explicativas

b) Garantias

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de março de 2020 são como segue:

	Consolidado		
	Financiamento à construção	Debêntures	Total
Real / direitos creditórios	53.421	826.526	879.947 (*)

(*) Valor de empréstimos, financiamentos e debêntures não considerados os custos de captação.

c) Vencimentos

A composição por vencimentos do total dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
<u>Período após a data do balanço:</u>				
12 meses	89.684	82.526	86.555	79.661
13 a 24 meses	197.002	194.518	194.337	191.879
25 a 36 meses	200.368	208.797	197.692	206.158
37 a 48 meses	200.953	209.151	198.259	206.500
Após 48 meses	182.333	194.813	167.363	182.016
Total	870.340	889.805	844.206	866.214

d) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros são capitalizados conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2020	2019	2020	2019
<u>Encargos financeiros provenientes de:</u>				
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(12.136)	(19.572)	(11.498)	(15.619)
Instrumentos financeiros derivativos	3	(386)	3	(386)
Total dos encargos financeiros	(12.133)	(19.958)	(11.495)	(16.005)
<u>Juros capitalizados em:</u>				
Propriedade para investimento (nota 6)	1.904	7.750	84	1.177
Investimento (nota 5)	-	-	1.820	5.969
Encargos financeiros registrados no resultado (nota 16)	(10.229)	(12.208)	(9.591)	(8.859)

No trimestre findo em 31 de março de 2020, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 5,35% a.a. (7,71% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

e) Obrigações contratuais

A 14ª emissão pública de debêntures contempla a manutenção de índices financeiros, apurados e revisados anualmente pelo Agente Fiduciário, conforme segue:

Descrição	Índice requerido	Exercício social
	7 x	2020
Dívida financeira líquida / EBITDA ajustado	6,5 x	2021
	6 x	2022 em diante

Dívida financeira líquida corresponde a: (+) dívidas com instituições financeiras; (+) títulos e valores mobiliários representativos de dívida; (+) leasings; (+/-) saldo líquido de operações de derivativos; (-) disponibilidades em caixa, títulos públicos, aplicações financeiras e equivalentes.

Notas Explicativas



EBITDA ajustado corresponde a: (+/-) Lucro/prejuízo líquido; (+/-) despesa/receita financeira líquida; (+) provisão para IRPJ e CSLL; (+) depreciações, amortizações e exaustões; (+/-) operação não recorrente; (+/-) valor justo das propriedades para investimento; (+/-) valor justo das propriedades das coligadas.

Em 31 de março de 2020, a Companhia está atendendo a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

As demais informações referentes a empréstimos, financiamentos e debêntures não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 8 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

9. Adiantamentos – permutas

O saldo é referente a compromissos decorrentes de permutas efetuadas em que o Grupo adquiriu terrenos através da troca por galpões industriais ou participação nos empreendimentos. Os saldos foram registrados pelos seus valores justos nas datas das transações, mensurado através do valor de venda dos terrenos, apurados por laudos técnicos. Os compromissos serão liquidados pela entrega dos galpões industriais concluídos.

10. Imposto de renda e contribuição social

(a) A reconciliação entre a receita (despesa) de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) pela alíquota efetiva está demonstrada a seguir:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2020	2019	2020	2019
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	17.340	15.253	13.786	10.052
Alíquota vigente - imposto de renda e contribuição social	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(5.896)	(5.186)	(4.687)	(3.418)
Efeito do IRPJ e da CSLL sobre as diferenças permanentes:				
Resultado de equivalência patrimonial bruto de juros capitalizados baixados	296	436	7.076	7.260
Crédito tributário não constituído	(619)	(2.030)	(619)	(2.030)
Depreciação de propriedades para investimento	1.084	1.355	992	847
Diferença da base de cálculo para empresas tributadas no lucro presumido	4.676	3.485	-	-
Outros	606	(241)	698	259
Crédito (débito) do IRPJ e da CSLL no resultado	147	(2.181)	3.460	2.918

Em 31 de março de 2020, há crédito tributário referente a prejuízo fiscal e base negativa de controladas não constituído no valor de R\$1.581 (R\$5.251 em 31 de dezembro de 2019).

(b) Saldos dos impostos diferidos

A composição dos impostos diferidos ativos (passivos) apresentados nos balanços patrimoniais é demonstrada como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
<u>Ativo não circulante:</u>				
Imposto de renda e contribuição social	102.846	99.359	102.846	99.359
<u>Passivo:</u>				
Imposto de renda e contribuição social	(32.131)	(31.451)	-	-
PIS/COFINS	(36.865)	(36.774)	-	-
	(68.996)	(68.225)	-	-
Circulante	(1.664)	(1.763)	-	-
Não circulante	(67.332)	(66.462)	-	-
Total	(68.996)	(68.225)	-	-

Notas Explicativas



A composição dos saldos do imposto de renda e da contribuição social diferidos é como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
Efeito tributário sobre:				
Ativo diferido:				
Prejuízo fiscal e base negativa	70.229	60.876	69.682	59.697
Juros capitalizados baixados (*)	99.691	99.691	99.691	99.691
Diferenças temporárias	611	7.109	611	7.109
	170.531	167.676	169.984	166.497
Passivos diferidos reclassificados	(67.685)	(68.317)	(67.138)	(67.138)
Ativo diferido	102.846	99.359	102.846	99.359
Passivo diferido:				
Mais valia do valor justo sobre propriedades para investimento	(97.573)	(97.513)	(67.138)	(67.138)
Aluguéis a receber e outros	(2.243)	(2.255)	-	-
	(99.816)	(99.768)	(67.138)	(67.138)
Passivos diferidos reclassificados	67.685	68.317	67.138	67.138
Imposto diferido passivo	(32.131)	(31.451)	-	-

(*) Conforme nota 2.2 (f) das demonstrações financeiras de 2019, em decorrência das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de investimento (demonstrações individuais). Devido ao fato de as propriedades para investimentos serem mensuradas ao valor justo, os referidos custos são alocados ao resultado deduzindo-os do cálculo da equivalência patrimonial das investidas (demonstrações individuais). Neste processo, é reconhecido ativo fiscal diferido, tendo em vista que estes valores serão dedutíveis fiscalmente quando da realização dos respectivos investimentos.

Os saldos dos impostos diferidos, reclassificados para fins de apresentação, estão relacionados com tributos sobre o lucro lançados pela mesma autoridade tributária, foram feitos individualmente por entidade possuem a mesma natureza e serão realizados simultaneamente.

Em 31 de março de 2020, a estimativa de realização dos impostos diferidos ativos, mediante projeção de geração de lucro tributável futuro, elaborada pela Administração da Companhia, é como segue:

	IRPJ e CSLL	
	Consolidado	Individual
Expectativa de realização:		
2020	3.079	3.079
2021	3.319	3.319
2022	3.292	3.292
2023	4.471	4.471
2024	3.590	3.590
2025 a 2027	12.428	12.428
2028 a 2029	72.667	72.667
Total	102.846	102.846

Para efeitos da mencionada projeção foram mantidas as premissas descritas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

Em 31 de março de 2020, o saldo passivo de PIS/COFINS diferido refere-se a efeito tributário sobre: (i) mais valia do valor justo sobre propriedades para investimento; e (ii) aluguéis a receber para o saldo remanescente.

A movimentação do IRPJ e CSLL ativo e passivo diferidos para os trimestres findos em 31 de março de 2020 e de 2019 é como segue:

	Consolidado				Individual			
	1º trimestre de				1º trimestre de			
	2020			2019	2020			2019
	Ativo	Passivo	Líquido	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido	Líquido
Saldo inicial	167.676	(99.768)	67.908	97.786	166.497	(67.138)	99.359	125.769
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:								
Patrimônio líquido	27	-	27	1.016	27	-	27	1.016
Resultado do exercício	2.828	(48)	2.780	(114)	3.460	-	3.460	2.918
Saldo final	170.531	(99.816)	70.715	98.688	169.984	(67.138)	102.846	129.703

Notas Explicativas



As demais informações referentes ao imposto de renda e contribuição social não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 10 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

11. Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis

A movimentação para os trimestres findos em 31 de março de 2020 e de 2019 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	1.808	2.098	318	425
Adições e atualização	47	303	10	157
Pagamento	(40)	(240)	-	(84)
Reversão	(46)	(191)	-	(49)
Saldo final	1.769	1.970	328	449

Os processos julgados com probabilidade de perda possível pelos consultores jurídicos montam em R\$5.291 no Consolidado e R\$798 no Individual em 31 de março de 2020 (R\$5.672 no Consolidado e R\$286 no Individual em 31 de dezembro de 2019).

As demais informações referentes a provisão para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 11 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

12. Arrendamentos

O Grupo não possui contratos de arrendamentos nos quais é arrendador financeiro, classificando todos seus arrendamentos como operacionais, integralmente representados pelos contratos de locações das propriedades para investimento.

Como arrendatário, o Grupo identificou contrato que contém arrendamento, referente ao aluguel da sua sede.

A movimentação do passivo de arrendamento para os trimestres findos em 31 de março de 2020 e de 2019 é como segue:

	Individual e Consolidado	
	1º trimestre de	
	2020	2019
Saldo inicial	4.265	-
Adoção inicial CPC 06 (R2) / IFRS 16	-	3.676
Despesas de juros	69	74
Pagamento de principal	(41)	(28)
Pagamento de juros	(69)	(74)
Saldo final	4.224	3.648
Circulante	171	117
Não circulante	4.053	3.531
	4.224	3.648

Os fluxos de caixa contratuais não descontados (passivos brutos de arrendamentos) representam desembolsos anuais de caixa de R\$442, que se encerram em fevereiro de 2035.

Arrendamentos que representam isenções no reconhecimento

O Grupo aplica isenções de reconhecimento para arrendamentos de curto prazo e arrendamentos para os quais os ativos subjacentes são de baixo valor. Estes arrendamentos incluem essencialmente aluguel de imóveis de curto prazo. Para estes arrendamentos, as despesas de locação são reconhecidas de forma linear, quando incorridas.

Notas Explicativas



No trimestre findo em 31 de março de 2020, estes arrendamentos representam R\$6 (R\$165 no mesmo período de 2019).

As demais informações referentes a arrendamento não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 12 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

13. Patrimônio líquido

(a) Capital social

	Consolidado e Individual	
	31/03/20	31/12/19
Capital social subscrito	2.053.976	2.053.976
Quantidades de ações ordinárias, sem valor nominal (em milhares)	102.159	102.159

O capital social autorizado da Companhia em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro 2019 é de R\$2.500.000 (dois bilhões e quinhentos milhões de reais), representado exclusivamente por ações ordinárias e cada ação ordinária nominativa dá direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

Em 20 de março de 2019, foi aprovado pelo Conselho de Administração o aumento de capital no valor de R\$100.201, mediante emissão de 4.555 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, conforme demonstrado abaixo. A emissão das ações gerou gastos no montante de R\$2.989 (R\$1.973 líquido de efeitos tributários), registrados no Patrimônio Líquido, "Reservas de capital – gastos com emissão de ações".

Data da aprovação	Descrição	Número de ações	Total de ações em circulação após a emissão	Preço unitário	Valor total do aumento de capital	Valor do capital após aumento de capital
		(mil)	(mil)	R\$	R\$ mil	R\$ mil
Trimestre findo em 31 de março de 2019						
20/03/2019	Emissão de novas ações	4.555	73.784	22,00	100.201	1.416.042

(b) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

Os dividendos de 2019, no valor de R\$21.423, serão pagos em 29 de maio de 2020, conforme proposta da Administração enviada para a Assembleia Geral Ordinária (AGO), realizada em 16 de abril de 2020, quando os dividendos foram aprovados.

Os dividendos de 2018, no valor de R\$10.328, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 30 de abril de 2019 e pagos em 12 de junho de 2019.

(c) Plano de opções de ações

Na tabela a seguir estão detalhadas as características e condições dos programas de outorga de opções de ações:

Programa	Aprovação	Qtde (**)	% do total aprovado no plano	Vesting	Preço de exercício (**)	Participantes	Prazo inicial de exercício	Prazo final de exercício (*)
1	06/11	45.000	5,04%	Até 5 anos	R\$ 1,00	Diretores	08/11	12/21
2	06/12	22.444	2,52%	Até 5 anos	R\$ 5,59	Diretores	08/12	12/22
3	10/13	27.710	3,11%	Até 5 anos	R\$ 7,51	Diretores e gestores	12/13	12/23
4	11/14	27.710	3,11%	Até 5 anos	R\$ 7,51	Diretores e gestores	12/14	12/24
5	12/15	27.710	3,11%	Até 5 anos	R\$ 7,51	Diretores e gestores	12/15	12/25
6	04/18	352.000	39,46%	Até 5 anos	R\$ 22,00	Diretores e gestores	12/18	12/25
7	09/19	226.251	25,36%	Até 5 anos	R\$ 23,42	Diretores e gestores	12/19	12/26

Notas Explicativas



(*) Após o último *vesting* de cada plano, o beneficiário tem três anos adicionais para exercício. Os programas 1 ao 5 tiveram prorrogado seu prazo final de exercício em 3 anos, conforme aprovado pelo Conselho de Administração.

A movimentação das ações para os programas de opções de ações para os exercícios findos em 31 de março de 2020 e de 2019 é demonstrada como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
Movimentação do 1º trimestre de 2020 (opções mil)						
1	1	45	-	-	-	45
2	2	22	-	-	-	22
3	3	28	-	-	-	28
4	3	28	-	-	-	28
5	3	28	-	-	-	28
6	4	352	-	-	-	352
7	17	226	-	(3)	-	223
		729	-	(3)	-	726
Preço médio ponderado das opções		22,26	-	23,42	-	22,25
Movimentação do 1º trimestre de 2019 (opções mil)						
		179	-	-	-	179
Preço médio ponderado das opções		20,89	-	-	-	20,89

(d) Ações em tesouraria

No dia 13 de março de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração autorizar por 18 meses, a partir de 16 de março de 2020, o programa de recompra de ações da Companhia ("Programa de Recompra"), na quantidade máxima de 4 milhões de ações ordinárias, respeitados os limites legais, para manutenção em tesouraria, cancelamento ou recolocação no mercado, ou, ainda, destinação aos Planos de Opção de Compra de Ações.

Durante o trimestre findo em 31 de março de 2020, foram adquiridas 403 mil ações no valor de R\$6.965 através do Programa de Recompra da Companhia (zero no exercício findo em 31 de dezembro de 2019), conforme demonstrado abaixo:

Espécie	Quantidade (mil)				Custo em reais (por ação) das ações adquiridas			Valor de mercado (*)
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Saldo final	Média ponderada	Máximo	Mínimo	
1º trimestre de 2020								
Acções ordinárias	-	403	-	403	17,30	20,99	14,87	8.826

(*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 31 de março de 2020.

(e) Lucro por ação

O lucro e a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do lucro básico e diluído por ação são os seguintes:

	Individual e Consolidado	
	1º trimestre de	
	2020	2019
Lucro básico por ação:		
Lucro do período	17.246	12.970
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	102.206	69.837
Lucro por ação básico - em R\$	0,16874	0,18572
Lucro diluído por ação:		
Lucro do período	17.246	12.970
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	102.206	69.837
Efeito diluidor das opções de ações (milhares)	163	130
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	102.369	69.967
Lucro por ação diluído - em R\$	0,16847	0,18537

Notas Explicativas



As demais informações referentes ao patrimônio líquido não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 13 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

14. Receitas líquidas

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2020	2019	2020	2019
Receita de aluguéis	34.724	30.809	6.717	5.408
Receita de serviço de administração de condomínios	1.007	953	1.007	953
Tributos sobre receitas	(1.731)	(1.777)	(745)	(617)
Receita líquida	34.000	29.985	6.979	5.744

15. Custos e despesas por natureza

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2020	2019	2020	2019
Custos dos serviços prestados - administração de condomínios	(458)	(464)	(458)	(464)
Despesas operacionais:				
Depreciação e amortização	(179)	(180)	(178)	(179)
Publicidade	(414)	(284)	(413)	(284)
Salários, encargos e benefícios	(2.532)	(1.893)	(2.532)	(1.893)
Honorários da administração	(831)	(382)	(831)	(382)
Consultorias e serviços	(1.174)	(1.452)	(663)	(703)
Despesas gerais	(1.157)	(627)	(1.123)	(547)
Opções de ações	(153)	(122)	(153)	(122)
Despesa de vacância	(1.016)	(745)	(455)	(304)
Outras	(608)	(544)	(82)	(63)
	(8.064)	(6.229)	(6.430)	(4.477)
Classificadas como:				
Despesas comerciais	(2.402)	(2.038)	(1.556)	(1.143)
Despesas gerais e administrativas	(4.223)	(3.265)	(3.961)	(2.889)
Honorários da administração	(831)	(382)	(831)	(382)
Outras despesas operacionais	(608)	(544)	(82)	(63)
	(8.064)	(6.229)	(6.430)	(4.477)

16. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2020	2019	2020	2019
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 8 (d))	(10.229)	(12.208)	(9.591)	(8.859)
Resultado com instrumentos financeiros derivativos	(179)	273	2.745	273
Outras despesas financeiras	(135)	(226)	24	(96)
	(10.543)	(12.161)	(6.822)	(8.682)
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	935	2.198	925	2.100
Receitas de juros de contratos de mútuo	-	-	121	221
Resultado com instrumentos financeiros derivativos	-	23	-	23
Atualizações monetárias	568	217	568	217
Outras receitas financeiras (*)	(30)	177	(88)	(15)
	1.473	2.615	1.526	2.546
Resultado financeiro	(9.070)	(9.546)	(5.296)	(6.136)

(*) Inclui efeito tributário sobre receita financeira.

Notas Explicativas



17. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas são como seguem:

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
<u>Aplicações financeiras e TVM</u>									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	320.456	328.915	-	-	320.456	328.915	-	-
Banco Bradesco S.A.	[2]	66.271	158.794	-	-	63.400	156.055	-	-
<u>Créditos com empresas ligadas</u>									
Investidas									
SPEs	[3]	-	-	-	-	7.158	7.637	-	-
<u>Cientes por aluguéis</u>									
Outras partes relacionadas									
Patrus Transportes Urgentes Ltda.	[4]	427	427	-	-	21	21	-	-
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[5]	34	34	-	-	34	34	-	-
<u>Contas a receber por venda de quotas</u>									
Outras partes relacionadas:									
MRV MRL Camp Nou Incorporações e Participações Ltda.	[6]	24.396	27.919	-	-	24.396	27.919	-	-
<u>Empréstimos, financiamentos e debêntures</u>									
Outras partes relacionadas:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	-	-	49.743	50.409	-	-	49.743	50.409
Banco Bradesco S.A.	[2]	-	-	179.075	181.472	-	-	179.075	181.472
<u>Fornecedor por arrendamento</u>									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações	[7]	-	-	41	41	-	-	41	41

	Consolidado					Individual			
	Receita		Despesa		Receita		Despesa		
	1º trimestre de		1º trimestre de		1º trimestre de		1º trimestre de		
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Receitas financeiras									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	(2.849)	829	-	-	(2.849)	829	-	-
Banco Bradesco S.A.	[2]	1.325	-	-	-	1.323	-	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPEs	[3]	-	-	-	-	121	221	-	-
Receita de aluguéis									
Clientes por aluguéis									
Outras partes relacionadas:									
Patrus Transportes Urgentes Ltda.	[4]	1.316	1.036	-	-	64	78	-	-
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[5]	102	-	-	-	102	-	-	-
Despesas operacionais									
Despesas gerais e administrativas									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[7]	-	-	69	74	-	-	69	74
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[8]	-	-	392	434	-	-	142	153
Despesas financeiras									
Outras partes relacionadas:									
Juros:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	-	-	599	-	-	-	599	-
Banco Bradesco S.A.	[2]	-	-	2.157	4.032	-	-	2.157	4.032
Comissão:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[9]	-	-	-	980	-	-	-	980

[1] Refere-se a transações financeiras com o Banco Inter S.A. e/ou controladas ("Inter"), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia. No período de três meses findo em 31 de março de 2020, as aplicações apresentam rendimento negativo de 87,44% do CDI no Consolidado e Individual (118,69% no mesmo período de 2019).

A controlada em conjunto Cabral Investimentos SPE Ltda. ("Cabral") possui saldo de aplicações financeiras no Inter, no valor de R\$2.808, em 31 de março de 2020 (R\$5.560 em 31 de dezembro de 2019). Os rendimentos financeiros advindos destas aplicações no trimestre findo em 31 de março de 2020 foram de R\$58 (R\$98 no mesmo período de 2019).

[2] Refere-se a transações com o Banco Bradesco S.A., controlador do Banco Bradesco Investimentos (BBI), que por sua vez é controlador da 2bCapital, atual gestor do Fundo de Investimento em Participações Multisetorial Plus, acionista da Companhia.

[3] Refere-se a empréstimo entre a Companhia e sua controlada, concedido em janeiro de 2018. A atualização é feita pelo CDI + 2,25% a.a.

[4] Refere-se a contratos de aluguéis firmados entre a Companhia e controladas com a empresa Patrus Transportes Urgentes Ltda., controlada por um acionista minoritário da Companhia.

Notas Explicativas



- [5] Refere-se a contratos de aluguéis firmados entre a Companhia e a MRV Engenharia e Participações S.A. empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia.
- [6] Em julho de 2018, a Companhia alienou participação societária da subsidiária MRV LOG MDI SJC I Incorporações SPE Ltda. ("LOG SJC Sony") para a MRV MRL CAMP NOU Incorporações e Participações Ltda, empresa controlada pela MRV Engenharia e Participações S.A. O contrato determina pagamentos em duas tranches conforme detalhado abaixo:
- I. R\$10.800 referentes a 10,81% da participação societária, pagos em 24 parcelas mensais de R\$450 cada, sendo a primeira paga após a aprovação do loteamento pela prefeitura, evento ocorrido em julho de 2018; e
 - II. R\$25.523 (R\$24.200 mais atualização pelo IPCA) referentes a 24,22% da participação societária, que serão pagos em 48 parcelas mensais de R\$532 cada, sendo a primeira paga após aprovação da alteração do zoneamento de parte da área de industrial para residencial pela prefeitura, evento ocorrido no quarto trimestre de 2019.

Os efeitos desta transação são demonstrados a seguir:

	Efeito total da transação		
	Tranche I	Tranche II	Total
Valor	10.800	25.523	36.323
Ajuste a valor presente	(847)	(1.942)	(2.789)
	9.953	23.581	33.534
Baixa do investimento	(11.155)	(24.984)	(36.139)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(1.202)	(1.403)	(2.605)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(1.383)	(3.606)	(4.989)
Resultado líquido da venda	(2.585)	(5.009)	(7.594)
Contas a receber em 31 de março de 2020	2.862	22.986	25.848
Contas a receber em 31 de dezembro de 2019	4.237	25.523	29.760

Nesta transação, foi celebrado acordo de quotistas que passou a caracterizar o controle compartilhado desta empresa, até então controlada pela Companhia. O montante das transações que afetam os fluxos de caixa oriundos da LOG SJC não são relevantes para apresentação separada na demonstração dos fluxos de caixa.

- [7] Refere-se a contrato de arrendamento referente a fração do décimo andar de prédio comercial da sede. A Conedi é acionista da Companhia e a MA Cabaleiro tem como acionista controlador Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, acionista minoritário e conselheiro da Companhia. O contrato tem vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo prorrogação de contrato, é reajustável pelo Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M).
- [8] Valores referentes a despesas por prestação de serviços administrativos. O contrato estabelece pagamento mensal de R\$4 por empreendimento da Companhia ou de suas investidas em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019. Este valor é atualizado anualmente pelo percentual médio praticado pela categoria no qual estão enquadrados os colaboradores da MRV. O contrato tem prazo de três anos a partir de 02 de dezembro de 2013, prorrogáveis automaticamente por igual período, caso não haja oposição por qualquer das partes. Em 09 de dezembro de 2019, o contrato foi repactuado tornando o prazo de duração indeterminado, não havendo oposição das partes.
- [9] Refere-se a serviços referentes à coordenação, colocação e distribuição de CRI, em regime de melhores esforços, lastreados na 16ª emissão de debêntures da Companhia.

Remuneração de pessoal-chave

Com base no CPC 05 (IAS 24) – Divulgações sobre partes relacionadas, que trata das divulgações sobre partes relacionadas, a Companhia considera pessoal-chave de sua Administração os membros do Conselho de Administração e os administradores eleitos pelo Conselho de Administração, em consonância com o Estatuto da Companhia, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia.

	Individual e Consolidado	
	1º trimestre de	
	2020	2019
Benefícios de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração	982	458
Participação nos lucros e resultados	321	128
Benefícios assistenciais	31	19
Benefícios de longo prazo a administradores:		
Previdência privada (plano de contribuição definida)	19	14
Remuneração baseada em ações:		
Plano de opção de ações	124	112
	1.477	731

Notas Explicativas



Em 16 de abril de 2020, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, a remuneração global da Administração no valor de R\$8.016.

Além dos benefícios demonstrados acima, não são garantidos outros benefícios como pós-emprego e de rescisão de contrato de trabalho.

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são representados pelos saldos de caixa, bancos, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, contas a receber, créditos com empresas ligadas, fornecedores, empréstimos, financiamentos, debêntures e derivativos. Todos os instrumentos financeiros mantidos pelo Grupo foram registrados contabilmente em 31 de março de 2020.

A Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos não especulativos para proteção de sua exposição à variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ou a taxas fixas. Tais operações têm como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de juros através da substituição das mesmas. Seguem abaixo principais condições e efeitos:

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	Efeito no resultado		31/03/20
							Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Valor justo do derivativo
Swap (*)	11/18	10,5% / 108,95% CDI	08/28	23.087	23.228	23.148	80	2.739	2.819
							80	2.739	2.819
									Consolidado e Individual
									Ativo não circulante
									2.819
									Total
									2.819

(*) Derivativo designado com instrumento de *hedge*, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*. O valor nominal total deste derivativo é R\$25.000, dos quais R\$23.695, representando 95%, foram designados como instrumento de hedge para proteção de dívida, conforme metodologia da contabilidade de hedge.

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	Efeito no resultado		31/12/19
							Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Valor justo do derivativo (**)
Swap (*)	11/18	10,5% / 108,95% CDI	08/28	23.517	23.661	23.585	76	(6)	70
							76	(6)	70
									Consolidado e Individual
									Ativo não circulante
									70
									Total
									70

(*) Derivativo designado com instrumento de *hedge*, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*. O valor nominal total deste derivativo é R\$25.000, dos quais R\$23.695, representando 95%, foram designados como instrumento de hedge para proteção de dívida, conforme metodologia da contabilidade de hedge.

Efeito no resultado - Consolidado e Individual			
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
1º trimestre de 2020	3	2.745	2.748
1º trimestre de 2019	386	(296)	90

Os efeitos no resultado referentes aos derivativos acima mencionados estão registrados na rubrica encargos financeiros e receita financeira conforme sua natureza.

Notas Explicativas

Contabilidade de hedge

Em dezembro de 2018, o Grupo designou formalmente um instrumento financeiro derivativo do tipo *swap* como instrumento de *hedge* e um financiamento como item protegido, estabelecendo uma relação de proteção econômica entre eles, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*. Esta designação foi classificada como *hedge* de valor justo, uma vez que reduz o risco de mercado decorrente da variação do valor justo do respectivo financiamento. Desta forma, tanto o derivativo quanto o financiamento são mensurados ao valor justo por meio de resultado, havendo a expectativa de que as mudanças nos valores justos se compensem mutuamente. Seguem os termos críticos dos instrumentos designados:

	Instrumento de <i>hedge</i> (swap)	Item protegido
		Dívida
Valor nominal	25.000	25.000
Data de início	12/18	12/18
Data de vencimento	08/28	09/28
	Ponta ativa	Ponta passiva
Variáveis subjacentes	10,5%	108,95% CDI TR + 10%

Os efeitos das contabilizações de *hedge* sobre a posição patrimonial e a demonstração do resultado são como segue:

Hedge de valor justo	Valor nominal	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado
	31/03/20		31/03/20	2020
Empréstimos e financiamentos (Item protegido)	23.087	10%	(26.510) (*)	3.282
		Ponta ativa		
		10% (**)	26.510	(3.282)
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumento de <i>hedge</i>)	23.087	Ponta passiva		
		108,95% CDI	(23.691)	543
		Posição líquida swap	2.819	(2.739)
		Posição líquida total	(23.691)	543

(*) Relação de proteção pelo *swap* de 99,25% do item protegido.

(**) Para fins de reduzir a volatilidade no resultado, a Companhia optou pela contabilidade de *hedge*, e, desta forma, mensurou a ponta ativa do instrumento de *hedge* pela taxa de marcação a mercado do item protegido.

(b) Categoria de instrumentos financeiros

Consolidado	Nota	31/03/20		31/12/19	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:					
Custo amortizado		81.517	81.517	90.177	90.177
Caixa e bancos	3	714	714	1.620	1.620
Contas a receber	4	80.803	80.803	88.557	88.557
Valor justo por meio do resultado (obrigatoriamente mensurado) (*)		741.718	741.718	812.383	812.383
Fundo de investimento restrito	3	35.471	35.471	45.516	45.516
Fundo de investimento não restrito	3	272.471	272.471	370.398	370.398
Certificados de depósitos bancários (CDB)	3	430.957	430.957	396.399	396.399
Instrumentos financeiros derivativos	18 (a)	2.819	2.819	70	70
Passivos financeiros:					
Custo amortizado		854.646	855.357	878.375	833.184
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	843.631	844.342	865.609	820.418
Fornecedores		6.791	6.791	8.501	8.501
Arrendamento	12	4.224	4.224	4.265	4.265
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge) (*)		26.709	26.709	24.196	24.196
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	26.709	26.709	24.196	24.196

(*) Ativos e passivos financeiros reconhecidos pelo valor justo com mensuração de nível 2, mediante a técnica de fluxos de caixa descontados.

Notas Explicativas



O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures foi estimado pela Administração do Grupo, considerando o valor futuro destes na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, considerado em 31 de março de 2020 é como segue:

Taxa contratual (a.a.)	Taxa atual no mercado (a.a.)	Datas de vencimento finais
Debêntures		
CDI + 1,35% a 2,25%	CDI + 0,94% a 0,97%	12/21 a 12/28
108% a 119% CDI	CDI + 0,94% a 0,97%	06/21 e 03/25
Financiamentos à construção		
CDI + 1,65%	CDI + 1,65%	10/24
TR + 10,00%	TR + 10,00%	09/28

A Administração entende que o valor contábil dos demais instrumentos financeiros tais como caixa, bancos, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, contas a receber e fornecedores não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores de mercado em razão do vencimento de parte substancial dos saldos ocorrerem em datas próximas a dos balanços.

(c) Exposição à taxa de juros e índices de correção

A análise a seguir foi efetuada para 31 de março de 2020, em conformidade com o descrito na nota 18, letra (c), às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019:

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Passivo financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 31/03/2020	Taxa anual estimada para o ano de 2020 (*)	Variação da taxa efetiva para taxa do respectivo cenário	Efeito total estimado
<u>Cenário provável:</u>							
CDI	772.292	(876.326)	(104.034)	5,43%	3,23%	(i) -2,20%	2.289
IGPM	-	(13.084)	(13.084)	6,82%	4,57%	(i) -2,25%	294
TR	-	(26.709)	(26.709)	0,00%	0,01%	(i) 0,01%	(3)
IPCA	24.396	-	24.396	3,30%	0,70%	(i) -2,60%	(634)
							<u>1.946</u>
<u>Cenário I:</u>							
CDI	772.292	(876.326)	(104.034)	5,43%	4,04%	-1,39%	1.446
IGPM	-	(13.084)	(13.084)	6,82%	5,71%	-1,11%	145
TR	-	(26.709)	(26.709)	0,00%	0,01%	0,01%	(3)
IPCA	24.396	-	24.396	3,30%	0,53%	-2,77%	(676)
							<u>912</u>
<u>Cenário II:</u>							
CDI	772.292	(876.326)	(104.034)	5,43%	4,85%	-0,58%	603
IGPM	-	(13.084)	(13.084)	6,82%	6,85%	0,03%	(4)
TR	-	(26.709)	(26.709)	0,00%	0,02%	0,02%	(5)
IPCA	24.396	-	24.396	3,30%	0,35%	-2,95%	(720)
							<u>(126)</u>

(i) Dados obtidos no site da B3.

(*) Variação efetiva dos três primeiros meses mais a projeção para os nove meses do ano 2020.

Notas Explicativas

(d) Gestão do risco de capital

Em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019, os índices de endividamento eram conforme demonstrados a seguir:

	Consolidado		Individual	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
Empréstimos, financiamentos e debêntures	870.340	889.805	844.206	866.214
Caixa e equivalentes de caixa e TVM	(773.006)	(813.933)	(769.614)	(809.441)
Dívida líquida	97.334	75.872	74.592	56.773
Patrimônio líquido (PL)	2.964.737	2.954.223	2.946.738	2.938.957
Dívida líquida / PL	3,3%	2,6%	2,5%	1,9%

O Grupo não está sujeito a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais descritas na nota 8 (e).

(e) Tabela de risco de liquidez e juros

Os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações, com base na projeção dos indicadores, de 31 de março de 2020 até o vencimento contratual, são como seguem:

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	135.678	231.489	231.919	428.814	1.027.900
Passivos não remunerados	6.791	-	-	-	6.791
Total	142.469	231.489	231.919	428.814	1.034.691
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	131.597	227.405	227.830	406.224	993.056
Passivos não remunerados	3.366	-	-	-	3.366
Total	134.963	227.405	227.830	406.224	996.422

(f) Risco de crédito

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando o Grupo a incorrer em perdas financeiras. O Grupo adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes, quando apropriado, como meio de mitigar o risco de perda financeira por motivo de inadimplência.

19. Garantias

Além das garantias descritas nas notas 6 e 8, o Grupo não possui ativos dados em garantia, bem como não é garantidor de quaisquer outros tipos de operações de terceiros.

20. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os períodos findos em 31 de março de 2020 e de 2019, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de financiamento e investimento, não envolvendo caixa, portanto, não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

Notas Explicativas



	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2020	2019	2020	2019
Capitalização de juros	1.904	7.750	1.904	7.146
Direito de uso (adoção inicial do CPC 06 (R2)) (nota 7)	-	3.676	-	3.676

21. Seguros

O Grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de março de 2020, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro Risco de Engenharia	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como de incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro.	48.488
Responsabilidade Civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O).	50.000
Responsabilidade Civil (Síndicos)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores de condomínio da Companhia (D&O).	500
Responsabilidade Civil (Eventos)	Garante a cobertura de danos morais aos participantes do evento promovido.	1.350
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	21.532
Seguro Empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	145.511
Seguro garantia judicial	Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.	1.919
Seguro Garantia Permuta	Garante o cumprimento da obrigação de entrega de ABL, por parte da Companhia, após a conclusão da obra acordada, para o permutante.	55.257
Seguro Garantia/Fiança Mercado Livre de Energia	Garante ao fornecedor de energia elétrica, o pagamento dos valores acordados em contratos anualmente.	472

22. Impactos da COVID-19 nas informações trimestrais

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2020 da CVM de 10 de março de 2020, que trata sobre os efeitos do COVID-19 nas informações trimestrais da Companhia, a Administração avaliou os impactos dos principais riscos e incertezas que poderiam afetar as informações trimestrais ora apresentadas, sendo estas:

- Equivalentes de caixa e TVM (nota 4): Eventuais alterações nos ratings dos emissores dos papéis detidos na carteira destas aplicações que possam levar ao reconhecimento de ajustes ao valor recuperável destes ativos.
- Contas a receber (nota 5): Inadimplência materialmente maior em função das concessões de maior prazo no pagamento das locações (diferimento).
- Propriedades para investimento – PPIs (nota 6): Eventual alteração no valor justo dos ativos.
- Imposto de renda diferido (nota 10): Eventual alteração na estimativa de realização dos impostos diferidos ativos, mediante projeção de geração de lucro tributável futuro

A Administração avaliou os itens acima e entendeu que, até a data de emissão destas informações trimestrais, não há impactos materiais que possam afetar as mesmas. Com relação às PPIs, a Administração reavaliou cada uma

Notas Explicativas



das premissas usadas para a data base de 31 de março de 2020, tanto para os fluxos de caixa descontados quanto para o valor justo dos terrenos e verificou que estas estão adequadas para a data base deste relatório e que os efeitos da COVID-19 são temporários, em função das perspectivas de valor dos ativos da Companhia no longo prazo, ou seja, as oscilações de curto prazo não afetam o valor dos ativos no longo prazo.

23. Autorização para emissão das informações trimestrais

Estas informações trimestrais foram analisadas pelo Comitê de Auditoria e autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração em 29 de abril de 2020.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

KPMG Auditores Independentes
Rua Paraíba, 550 - 12º andar - Bairro Funcionários
30130-141 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Caixa Postal 3310 - CEP 30130-970 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Telefone +55 (31) 2128-5700, Fax +55 (31) 2128-5702
www.kpmg.com.br

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais-ITR
Aos Acionistas e Administradores da
LOG Commercial Properties e Participações S.A.
Belo Horizonte - MG

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da LOG Commercial Properties e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 (R1) e a IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – IASB, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) aplicável à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) e a IAS 34, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outros Assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, relativas às demonstrações do valor adicionado (DVA) referentes ao período três meses findo em 31 de março de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, apresentadas como informação suplementar para fins da IAS 34, foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais - ITR da Companhia. Para a formação de nossa conclusão, avaliamos se essas demonstrações estão reconciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 29 de abril de 2020.

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/O-6 F-MG

Felipe Augusto Silva Fernandes
Contador CRC MG-091337/O-5 T-SP

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Belo Horizonte, 29 de abril de 2020

Pelo presente instrumento, o Diretor-Presidente e o Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores da LOG Commercial Properties e Participações S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na Avenida Mário Werneck, 621 - 10º andar - Estoril, Belo Horizonte, Minas Gerais, inscrita no CNPJ sob nº 09.041.168/0001-10 ("LOG"), para fins do disposto nos incisos V e VI do § 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009 ("INSTRUÇÃO"), declaram que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as informações trimestrais da LOG relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2020.

(ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório sobre a revisão de informações trimestrais da KPMG Auditores Independentes, relativamente às informações trimestrais da LOG referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2020.

Sérgio Fischer Teixeira de Souza
Diretor Presidente

Felipe Enck Gonçalves
Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Belo Horizonte, 29 de abril de 2020

Pelo presente instrumento, o Diretor-Presidente e o Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores da LOG Commercial Properties e Participações S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na Avenida Mário Werneck, 621 - 10º andar - Estoril, Belo Horizonte, Minas Gerais, inscrita no CNPJ sob nº 09.041.168/0001-10 ("LOG"), para fins do disposto nos incisos V e VI do § 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009 ("INSTRUÇÃO"), declaram que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as informações trimestrais da LOG relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2020.

(ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório sobre a revisão de informações trimestrais da KPMG Auditores Independentes, relativamente às informações trimestrais da LOG referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2020.

Sérgio Fischer Teixeira de Souza
Diretor Presidente

Felipe Enck Gonçalves
Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores