

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 30/06/2020	8
DMPL - 01/01/2019 à 30/06/2019	9
Demonstração de Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	14
Demonstração do Resultado Abrangente	16
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	17

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020	18
DMPL - 01/01/2019 à 30/06/2019	19
Demonstração de Valor Adicionado	20

Comentário do Desempenho	21
Notas Explicativas	52

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	80
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	81
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	82

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/06/2020
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	102.159
Preferenciais	0
Total	102.159
Em Tesouraria	
Ordinárias	985
Preferenciais	0
Total	985

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 30/06/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
1	Ativo Total	3.893.655	3.861.059
1.01	Ativo Circulante	737.156	850.588
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	485.314	505.869
1.01.03	Contas a Receber	15.843	34.456
1.01.03.01	Clientes	15.843	34.456
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.904	4.370
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.904	4.370
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.097	302
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	228.998	305.591
1.01.08.03	Outros	228.998	305.591
1.01.08.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	227.714	303.572
1.01.08.03.02	Outros Valores	1.284	2.019
1.02	Ativo Não Circulante	3.156.499	3.010.471
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	219.499	207.069
1.02.01.04	Contas a Receber	30.886	27.640
1.02.01.04.01	Clientes	30.886	27.640
1.02.01.07	Tributos Diferidos	105.504	99.359
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	105.504	99.359
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	1.245	502
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	6.658	7.637
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	6.658	7.637
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	75.206	71.931
1.02.01.10.01	Ativos Não-Correntes a Venda	36.998	36.998
1.02.01.10.03	Instrumentos Financeiros Derivativos	3.585	70
1.02.01.10.04	Tributos a Recuperar	17.411	17.246
1.02.01.10.05	Outros Valores	17.212	17.617
1.02.02	Investimentos	2.930.042	2.796.493
1.02.02.01	Participações Societárias	2.340.186	2.292.547
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	317.631	306.253
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.022.555	1.986.294
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	589.856	503.946
1.02.03	Imobilizado	4.957	4.896
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.957	4.896
1.02.04	Intangível	2.001	2.013
1.02.04.01	Intangíveis	2.001	2.013

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
2	Passivo Total	3.893.655	3.861.059
2.01	Passivo Circulante	234.226	115.788
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.252	3.695
2.01.01.01	Obrigações Sociais	774	652
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.478	3.043
2.01.02	Fornecedores	4.129	3.798
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	4.129	3.798
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.468	2.895
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.452	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	3.403	2.775
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	16	71
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	176.742	79.661
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	6.418	5.968
2.01.04.02	Debêntures	170.324	73.693
2.01.05	Outras Obrigações	45.635	25.739
2.01.05.02	Outros	45.635	25.739
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	21.423
2.01.05.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	17.110	0
2.01.05.02.05	Adiantamento - Permutas	27.083	1.550
2.01.05.02.06	Arrendamento	209	168
2.01.05.02.07	Outros Valores	1.233	2.598
2.02	Passivo Não Circulante	702.386	806.314
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	649.114	786.553
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	18.518	21.495
2.02.01.02	Debêntures	630.596	765.058
2.02.02	Outras Obrigações	53.272	19.761
2.02.02.02	Outros	53.272	19.761
2.02.02.02.03	Adiantamento - Permutas	23.794	14.746
2.02.02.02.04	Arrendamento	4.279	4.097
2.02.02.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	24.205	0
2.02.02.02.06	Provisão para Riscos Trabalhistas, Fiscais e Cíveis	211	318
2.02.02.02.07	Outros Valores	783	600
2.03	Patrimônio Líquido	2.957.043	2.938.957
2.03.01	Capital Social Realizado	2.038.021	2.038.072
2.03.02	Reservas de Capital	1.095	707
2.03.02.04	Opções Outorgadas	3.734	3.346
2.03.02.07	Gasto com Emissão de Ações	-2.639	-2.639
2.03.04	Reservas de Lucros	878.979	900.178
2.03.04.01	Reserva Legal	27.185	0
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	870.391	0
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-18.597	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	38.948	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/06/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/06/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/06/2019 à 30/06/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/06/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	7.291	14.270	5.343	11.087
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-341	-799	-564	-1.028
3.03	Resultado Bruto	6.950	13.471	4.779	10.059
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	14.751	27.312	14.642	25.550
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.446	-3.002	-1.213	-2.356
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.608	-9.400	-4.182	-7.453
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	91	125	9	71
3.04.04.02	Outras Receitas Operacionais	91	125	9	71
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.271	-1.387	-211	-336
3.04.05.02	Outras Despesas Operacionais	-1.271	-1.387	-211	-336
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	21.985	40.976	20.239	35.624
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	21.701	40.783	19.421	35.609
3.06	Resultado Financeiro	-2.657	-7.953	-7.283	-13.419
3.06.01	Receitas Financeiras	4.004	5.530	3.674	6.220
3.06.02	Despesas Financeiras	-6.661	-13.483	-10.957	-19.639
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	19.044	32.830	12.138	22.190
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	2.658	6.118	4.187	7.105
3.08.02	Diferido	2.658	6.118	4.187	7.105
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	21.702	38.948	16.325	29.295
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	21.702	38.948	16.325	29.295
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,21442	0,38311	0,22125	0,40789
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,21417	0,38246	0,22086	0,40715

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/06/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/06/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/06/2019 à 30/06/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/06/2019
4.01	Lucro Líquido do Período	21.702	38.948	16.325	29.295
4.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	4.679	4.734
4.02.01	Efeito de Mudança na Participação Relativa em Controlada em Conjunto	0	0	4.679	4.734
4.03	Resultado Abrangente do Período	21.702	38.948	21.004	34.029

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 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/06/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	23.082	35.468
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	999	950
6.01.01.01	Lucro do Período	38.948	29.295
6.01.01.02	Depreciação	357	362
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-40.976	-35.624
6.01.01.04	Resultado Financeiro	7.953	13.419
6.01.01.05	Impostos Diferidos	-6.118	-7.105
6.01.01.06	Opções de Ações	388	245
6.01.01.07	Amortização de Despesas Antecipadas	77	113
6.01.01.10	Provisão para Risco de Crédito	370	245
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	22.083	34.518
6.01.02.01	(Aumento) Redução de Contas a Receber	-5.505	-3.559
6.01.02.02	(Aumento) Redução de Impostos a Recuperar	-1.083	929
6.01.02.03	(Aumento) Redução de Despesas Antecipadas	-1.615	1.301
6.01.02.04	(Aumento) Redução de Outros Ativos	-8.130	-6.195
6.01.02.05	Aumento (Redução) de Obrigações Sociais e Trabalhistas	557	305
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Obrigações Fiscais	696	475
6.01.02.07	Aumento (Redução) de Outros Passivos	-1.289	427
6.01.02.10	Dividendos Recebidos de Investidas	38.452	40.835
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	57.279	-246.771
6.02.01	Aumento/Aquisição de Investimentos	-35.320	-143.224
6.02.02	Aquisições de Propriedades Para Investimento	-1.600	-8.800
6.02.04	Aumento em Títulos e Valores Mobiliários	-118.381	-291.627
6.02.05	Redução em Títulos e Valores Mobiliários	190.632	192.914
6.02.06	Recebimento pela Venda de Controlada / Distrato de Terreno	20.925	2.319
6.02.08	Recebimentos de Controladas	1.144	2.230
6.02.09	Outros	-121	-583
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-100.916	120.264
6.03.01	Captações de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	0	98.856
6.03.02	Pagamentos de Juros	-24.955	-29.754
6.03.03	Aporte de Acionistas	0	100.201
6.03.04	Gastos com Emissão de Ações	-77	-3.146
6.03.08	Pagamento de Dividendos	-21.423	-10.328
6.03.09	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-35.801	-33.382
6.03.12	(Pagamento) Recebimento de Derivativo	0	-2.183
6.03.13	Pagamento de Arrendamento	-63	0
6.03.14	Aquisição de Ações em Tesouraria	-18.597	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-20.555	-91.039
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	505.869	149.640
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	485.314	58.601

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020**(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	-18.209	0	0	0	-18.260
5.04.01	Aumentos de Capital	-51	0	0	0	0	-51
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	-18.597	0	0	0	-18.597
5.04.08	Opções de Ações	0	388	0	0	0	388
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-2.602	38.948	0	36.346
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	38.948	0	38.948
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-2.602	0	0	-2.602
5.05.02.06	Transação de Capital	0	0	-2.602	0	0	-2.602
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.038.021	-17.502	897.576	38.948	0	2.957.043

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/06/2019**(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	-1.831	0	0	0	98.370
5.04.01	Aumentos de Capital	100.201	-2.076	0	0	0	98.125
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	245	0	0	0	245
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-4.679	29.295	4.734	29.350
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	29.295	0	29.295
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-4.679	0	4.734	55
5.05.02.06	Efeito de Mudança na Participação Relativa em Controladas em Conjunto	0	0	-4.679	0	4.734	55
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.416.042	-1.747	831.399	29.295	0	2.274.989

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/06/2019
7.01	Receitas	28.654	34.536
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	15.791	12.287
7.01.02	Outras Receitas	92	79
7.01.02.01	Outras Receitas	92	79
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	13.141	22.415
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-370	-245
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-18.054	-16.569
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-18.054	-16.569
7.03	Valor Adicionado Bruto	10.600	17.967
7.04	Retenções	-357	-362
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-357	-362
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	10.243	17.605
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	46.754	42.130
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	40.976	35.624
7.06.02	Receitas Financeiras	5.778	6.506
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	56.997	59.735
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	56.997	59.735
7.08.01	Pessoal	6.655	5.499
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.733	4.590
7.08.01.02	Benefícios	725	695
7.08.01.03	F.G.T.S.	197	214
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-3.076	-4.237
7.08.02.01	Federais	-3.294	-4.427
7.08.02.02	Estaduais	0	4
7.08.02.03	Municipais	218	186
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	14.470	29.178
7.08.03.01	Juros	14.078	28.785
7.08.03.02	Aluguéis	384	381
7.08.03.03	Outras	8	12
7.08.03.03.01	Arrendamento Mercantil	0	4
7.08.03.03.02	Outros	8	8
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	38.948	29.295
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	38.948	29.295

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
1	Ativo Total	4.024.787	3.988.727
1.01	Ativo Circulante	763.879	872.038
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	485.674	507.388
1.01.03	Contas a Receber	37.274	49.709
1.01.03.01	Clientes	37.274	49.709
1.01.06	Tributos a Recuperar	8.201	6.409
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	8.201	6.409
1.01.07	Despesas Antecipadas	2.330	1.489
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	230.400	307.043
1.01.08.03	Outros	230.400	307.043
1.01.08.03.01	Títulos e Valores Mobiliários	227.912	303.609
1.01.08.03.02	Outros Valores	2.488	3.434
1.02	Ativo Não Circulante	3.260.908	3.116.689
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	220.414	229.329
1.02.01.04	Contas a Receber	43.029	38.848
1.02.01.04.01	Clientes	43.029	38.848
1.02.01.07	Tributos Diferidos	105.504	99.359
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	105.504	99.359
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	5.535	5.043
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	66.346	86.079
1.02.01.10.01	Ativos Não-Correntes a Venda	36.998	36.998
1.02.01.10.03	Títulos e Valores Mobiliários	2.952	2.936
1.02.01.10.04	Instrumento Financeiro Derivativo	3.585	70
1.02.01.10.05	Impostos a Recuperar	19.109	28.255
1.02.01.10.06	Outros Valores	3.702	17.820
1.02.02	Investimentos	3.033.483	2.880.388
1.02.02.01	Participações Societárias	317.631	306.253
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	317.631	306.253
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.715.852	2.574.135
1.02.03	Imobilizado	5.009	4.958
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.009	4.958
1.02.04	Intangível	2.002	2.014
1.02.04.01	Intangíveis	2.002	2.014

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
2	Passivo Total	4.024.787	3.988.727
2.01	Passivo Circulante	251.635	130.422
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.006	4.169
2.01.01.01	Obrigações Sociais	1.030	829
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.976	3.340
2.01.02	Fornecedores	9.886	8.501
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	9.886	8.501
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.756	6.886
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.741	6.703
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	2.511	2.955
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Fiscais Federais	5.230	3.748
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	15	183
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	180.107	82.526
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	9.783	8.833
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	9.783	8.833
2.01.04.02	Debêntures	170.324	73.693
2.01.05	Outras Obrigações	48.880	28.340
2.01.05.02	Outros	48.880	28.340
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	21.423
2.01.05.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	17.110	0
2.01.05.02.05	Adiantamento - permutas	27.083	1.550
2.01.05.02.06	Arrendamento	209	168
2.01.05.02.07	Impostos Diferidos	2.407	1.763
2.01.05.02.08	Outros Valores	2.071	3.436
2.02	Passivo Não Circulante	798.008	904.082
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	672.142	807.279
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	41.546	42.221
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	41.546	42.221
2.02.01.02	Debêntures	630.596	765.058
2.02.02	Outras Obrigações	125.866	96.803
2.02.02.02	Outros	125.866	96.803
2.02.02.02.03	Adiantamento - Permutas	23.794	14.746
2.02.02.02.04	Impostos Diferidos	67.609	66.462
2.02.02.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	24.205	0
2.02.02.02.06	Provisão para Riscos Trabalhistas, Fiscais e Cíveis	1.696	1.808
2.02.02.02.07	Arrendamento	4.279	4.097
2.02.02.02.08	Outros Valores	4.283	9.690
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.975.144	2.954.223
2.03.01	Capital Social Realizado	2.038.021	2.038.072
2.03.02	Reservas de Capital	-17.502	707
2.03.02.04	Opções Outorgadas	3.734	3.346
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-18.597	0
2.03.02.07	Gatos com Emissão de Ações	-2.639	-2.639
2.03.04	Reservas de Lucros	897.576	900.178
2.03.04.01	Reserva Legal	27.185	27.185

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	870.391	872.993
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	38.948	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	18.101	15.266

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/06/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/06/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/06/2019 à 30/06/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/06/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	35.046	69.046	30.914	60.899
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-341	-799	-564	-1.028
3.03	Resultado Bruto	34.705	68.247	30.350	59.871
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-8.084	-15.216	-5.899	-10.622
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.633	-5.035	-2.236	-4.274
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.881	-9.935	-4.499	-8.146
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	956	1.052	379	745
3.04.04.01	Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento	43	103	169	366
3.04.04.02	Outras Receitas Operacionais	913	949	210	379
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.016	-2.660	-674	-1.388
3.04.05.02	Outras Despesas Operacionais	-2.016	-2.660	-674	-1.388
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	490	1.362	1.131	2.441
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	26.621	53.031	24.451	49.249
3.06	Resultado Financeiro	-4.128	-13.198	-9.599	-19.145
3.06.01	Receitas Financeiras	3.990	5.463	3.696	6.311
3.06.02	Despesas Financeiras	-8.118	-18.661	-13.295	-25.456
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	22.493	39.833	14.852	30.104
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-536	-389	1.602	-578
3.08.01	Corrente	-2.436	-5.069	-2.401	-4.468
3.08.02	Diferido	1.900	4.680	4.003	3.890
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	21.957	39.444	16.454	29.526
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	21.957	39.444	16.454	29.526
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	21.702	38.948	16.325	29.295
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	255	496	129	231
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,21442	0,38311	0,22125	0,40789

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/06/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/06/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/06/2019 à 30/06/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/06/2019
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,21417	0,38246	0,22086	0,40715

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/06/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/06/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/06/2019 à 30/06/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/06/2019
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	21.957	39.444	16.454	29.526
4.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	4.679	4.734
4.02.01	Efeito de Mudança na Participação Relativa em Controlada em Conjunto	0	0	4.679	4.734
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	21.957	39.444	21.133	34.260
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	21.702	38.948	21.004	34.029
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	255	496	129	231

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/06/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	33.011	35.101
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	48.850	44.541
6.01.01.01	Lucro do Período	39.444	29.526
6.01.01.02	Depreciação	359	364
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.362	-2.441
6.01.01.04	Resultado Financeiro	13.198	19.145
6.01.01.05	Impostos Diferidos	-4.328	-3.339
6.01.01.06	Opções de Ações	388	245
6.01.01.07	Amortização de Despesas Antecipadas	662	923
6.01.01.08	Provisão para Risco de Crédito	715	918
6.01.01.10	Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento	-226	-800
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-15.839	-9.440
6.01.02.01	(Aumento) Redução de Contas a Receber	-12.966	-5.256
6.01.02.02	(Aumento) Redução de Impostos a Recuperar	-1.571	1.298
6.01.02.03	(Aumento) Redução de Despesas Antecipadas	-1.995	-553
6.01.02.04	(Aumento) Redução de Outros Ativos	5.796	-6.248
6.01.02.05	Aumento (Redução) de Obrigações Sociais e Trabalhistas	837	491
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Obrigações Fiscais	6.735	4.438
6.01.02.07	Aumento (Redução) de Outros Passivos	-6.884	290
6.01.02.09	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-5.791	-3.900
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	48.492	-179.541
6.02.01	Aumento/Aquisição de Investimentos	-746	-2.027
6.02.02	Aquisições de Propriedades Para Investimento	-43.672	-82.793
6.02.04	Aumento em Títulos e Valores Mobiliários	-128.235	-305.735
6.02.05	Redução em Títulos e Valores Mobiliários	200.331	209.272
6.02.06	Recebimento pela Venda de Controlada / Distrato de Terreno	20.927	2.319
6.02.08	Outros	-113	-577
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-103.217	53.172
6.03.01	Captações de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	0	100.601
6.03.02	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-36.399	-89.213
6.03.03	Pagamentos de Juros	-26.395	-42.756
6.03.04	Aporte de Acionistas	0	100.201
6.03.05	Gastos com Emissão de Ações	-77	-3.146
6.03.08	(Distribuição a) Aporte de Acionistas não Controladores	-263	-4
6.03.09	Pagamento de Dividendos	-21.423	-10.328
6.03.11	(Pagamento) Recebimento de Derivativo	0	-2.183
6.03.12	Pagamentos de Arrendamento	-63	0
6.03.13	Aquisição de Ações em Tesouraria	-18.597	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-21.714	-91.268
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	507.388	150.488
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	485.674	59.220

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020**(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	-18.209	0	0	0	-18.260	-263	-18.523
5.04.01	Aumentos de Capital	-51	0	0	0	0	-51	0	-51
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	-18.597	0	0	0	-18.597	0	-18.597
5.04.08	Opções de Ações	0	388	0	0	0	388	0	388
5.04.09	Distribuições a Acionistas Não Controladores	0	0	0	0	0	0	-263	-263
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-2.602	38.948	0	36.346	3.098	39.444
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	38.948	0	38.948	496	39.444
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-2.602	0	0	-2.602	2.602	0
5.05.02.06	Transação de Capital	0	0	0	0	0	-2.602	2.602	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.038.021	-17.502	897.576	38.948	0	2.957.043	18.101	2.975.144

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/06/2019**(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	-1.831	0	0	0	98.370	-4	98.366
5.04.01	Aumentos de Capital	100.201	-2.076	0	0	0	98.125	0	98.125
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	245	0	0	0	245	0	245
5.04.10	Distribuição Líquida a Acionistas não Controladores	0	0	0	0	0	0	-4	-4
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-4.679	29.295	4.734	29.350	231	29.581
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	29.295	0	29.295	231	29.526
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-4.679	0	4.734	55	0	55
5.05.02.06	Efeito de Mudança na Participação Relativa em Controladas em Conjunto	0	0	-4.679	0	4.734	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	-1.747	831.399	29.295	0	2.274.989	12.581	2.287.570

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/06/2019
7.01	Receitas	138.626	169.768
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	72.590	64.475
7.01.02	Outras Receitas	1.155	1.084
7.01.02.01	Outras Receitas	929	284
7.01.02.02	Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento	226	800
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	65.596	105.127
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-715	-918
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-63.209	-90.568
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-63.209	-90.568
7.03	Valor Adicionado Bruto	75.417	79.200
7.04	Retenções	-359	-364
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-359	-364
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	75.058	78.836
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	7.074	9.046
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.362	2.441
7.06.02	Receitas Financeiras	5.712	6.605
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	82.132	87.882
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	82.132	87.882
7.08.01	Pessoal	10.461	8.602
7.08.01.01	Remuneração Direta	8.785	6.917
7.08.01.02	Benefícios	1.315	1.332
7.08.01.03	F.G.T.S.	361	353
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	6.606	7.776
7.08.02.01	Federais	6.100	7.582
7.08.02.02	Estaduais	0	6
7.08.02.03	Municipais	506	188
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	25.621	41.978
7.08.03.01	Juros	21.509	38.093
7.08.03.02	Aluguéis	4.060	3.828
7.08.03.03	Outras	52	57
7.08.03.03.01	Arrendamento Mercantil	0	5
7.08.03.03.02	Outros	52	52
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	39.444	29.526
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	38.948	29.295
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	496	231

Divulgação dos Resultados

2º Trimestre de 2020



Belo Horizonte, 29 de julho de 2020: LOG Commercial Properties e Participações S.A. ("LOG" ou "Companhia") ("B3:LOGG3") anuncia hoje seus resultados do segundo trimestre de 2020 ("2T20"). 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).

FORÇA DO MODELO DE NEGÓCIO IMPULSIONANDO O CRESCIMENTO

- 1 MELHOR SEMESTRE EM NOVAS LOCAÇÕES NA TRAJETÓRIA DA LOG:** são 231,2 mil m² de ABL total assinados em 41 contratos distribuídos em clientes de 9 estados e 12 setores de atuação, garantindo manutenção da ocupação em nível recorde.
- 2 E-COMMERCE ACELERANDO A DEMANDA POR ATIVOS LOG:** somos o veículo mais preparado e bem posicionado para capturar a expansão do *e-commerce* que demanda espaço em vários centros de consumo do país, adicionando a demanda do movimento *flight to quality*.
- 3 PLANO DE CRESCIMENTO A TODO VAPOR:** nossa previsão de desenvolvimento segue inalterada, entregamos 28,6 mil m² de ABL % LOG no 1S20, 98% já locados e iniciamos 2 novas obras no 2T20, com potencial para mais de 84 mil m² de ABL % LOG.
- 4 ESTRUTURA DE CAPITAL:** continuamos atentos ao mercado de Fundos de Investimento Imobiliário como oportunidade de gerar valor na captação de recursos que viabilizam o plano de crescimento.



1. MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

DESTAQUES 2T20

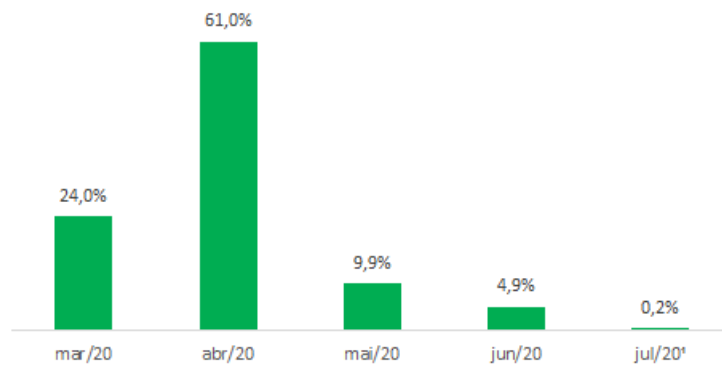
- ✓ Recorde de locação em um semestre, sendo 121,5 mil m² de ABL total em contratos fechados no 2T20, que resultaram em 62,1 mil m² em absorção líquida do ABL % LOG, resultado que nos coloca entre as maiores plataformas de locação de galpões do Brasil;
- ✓ Fechamos o trimestre com ocupação recorde, vacância estabilizada em patamares mínimos históricos de 4,5%;
- ✓ Realizamos 62% das locações pela equipe comercial interna da LOG, sendo que 40% das novas locações foram para a base de clientes;
- ✓ Entregamos 18,7 mil m² de ABL % LOG no 2T20, sendo 97% já locados, alcançando 28,6 mil m² no ano;
- ✓ Atingimos receita operacional líquida de R\$ 35,0 milhões no 2T20, crescendo 13% frente ao 2T19;
- ✓ Alcançamos EBITDA ajustado de R\$ 27,2 milhões, crescimento de 13,7% em relação ao 2T19;
- ✓ Alcançamos FFO ajustado de R\$ 23,4 milhões, aumento de 41,6% em relação ao 2T19;
- ✓ Apresentamos dívida líquida de apenas R\$ 135,7 milhões;
- ✓ Inadimplência líquida de 0,57% no acumulado de 12 meses.

RESILIÊNCIA POSTA A PROVA

Passado o primeiro impacto da pandemia, avançamos decisivamente sobre os desafios impostos pelo cenário conforme reportamos no 1T20. Tomamos precauções para minimizar o risco para cerca de 15 mil pessoas que convivem em nossos empreendimentos, demos segurança aos colaboradores com o compromisso de não demissão por 60 dias e doamos recursos para compra de ventiladores pulmonares, nossa contribuição para tentar reduzir os impactos da crise. Entre outras providências, ajudamos com doações as comunidades onde estão situados nossos condomínios logísticos e mantivemos o Comitê Executivo para tratar caso a caso as solicitações dos nossos locatários.

Após a primeira leva de pedidos de alívio dos nossos clientes no 1T20, continuamos recebendo solicitações, porém em um volume muito menor. Mais de 80% dos diferimentos de aluguel concedidos são relativos aos meses de abril, maio e junho. O reflexo no caixa se limita a uma redução nos recebimentos do 2T20 em 18%, que serão majoritariamente compensados no segundo semestre do ano. Até o momento todas as parcelas que foram postergadas e já venceram foram honradas pelos clientes.

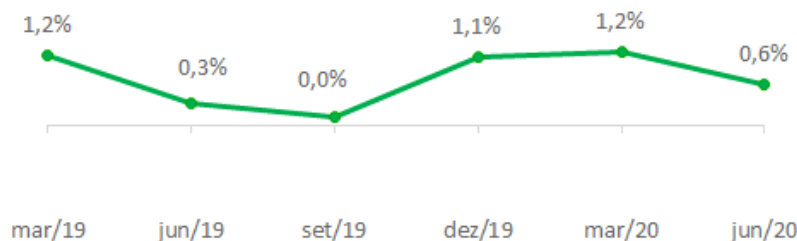
Volume de diferimentos concedidos - em R\$ mil



* Até 28/07

Somado ao fato do 2T20 ter apresentado a mais baixa inadimplência líquida acumulada de 12 meses desde 3T19, temos motivos para acreditar que as conversas via Comitê Executivo foram muito assertivas. Esperamos que, com o retorno gradual das atividades da economia, a LOG atravessasse esse período sem grandes surpresas no Contas a Receber. Vale reforçar que eventuais descontos foram concedidos pelo Comitê em casos extremos e representam, até agora, menos de 1,5% da receita com aluguel esperada para o ano.

Inadimplência Líquida Acumulada 12 meses



A assertividade das medidas tomadas é explicada pela nossa proximidade com os clientes, tanto na ponta comercial, quanto na operação, onde convivemos no dia a dia. A LOG faz a gestão dos próprios condomínios e monitora de perto o fluxo de cada operação, cargas e descargas, acesso de funcionários e detalhes que nos ajudam a entender as preocupações de cada cliente.

Os contatos comerciais são feitos pela nossa equipe interna, isso nos permite antecipar o surgimento de demandas de expansão ou devolução antes mesmo dos inquilinos formalizarem a decisão.

Outro ponto determinante para nossa resiliência é a qualidade da carteira, nossos clientes são os principais *players* logísticos, maiores marcas nacionais e multinacionais com operação em todo território nacional. Vários deles ocupam espaços em galpões da LOG em mais de um condomínio em função da ampla diversificação geográfica do nosso parque de ativos.

Comentário do Desempenho

Tivemos recorde em volume de contratos fechados no primeiro semestre do ano considerando novas locações e renovações, sendo que o 2T20 foi responsável por 54% deles. Mantivemos a mais baixa vacância histórica registrada pela LOG; estamos gerando 95,5% da receita potencial do nosso portfólio.

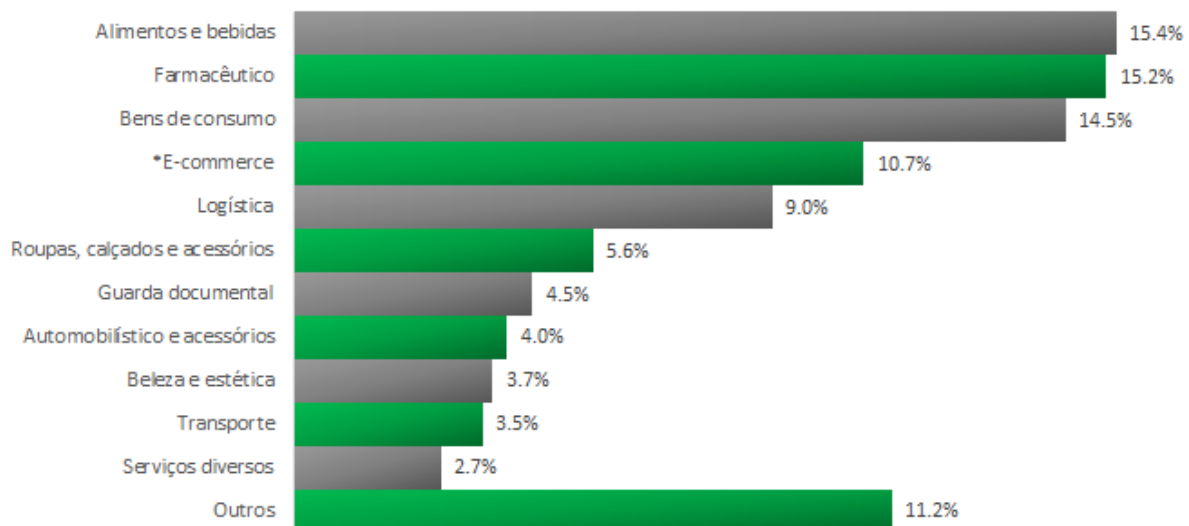
Atribuímos o sucesso da performance comercial a pontos chave da estratégia adotada pela LOG. É isso que vem nos permitindo continuar avançando.

Calculamos que mais de um terço dos brasileiros estão a menos de 150 km de um projeto da LOG. Nossa abrangência cobre as maiores regiões de abastecimento, em 19 cidades do país; em muitas delas não existe outra alternativa de ativos Classe A. A LOG é a única Companhia do segmento que tem alcance nacional.

Os galpões da LOG são modulares e flexíveis, sendo divisíveis em unidades de até mil m², aproximadamente. Nossa ocupação média ao final do 2T20 é de 4,6 mil m² de ABL, isso compõe um portfólio de mais de 200 contratos. Esse modelo de negócio se destaca inclusive em tempos de crise:

- Baixa vacância: o imóvel se adapta a evolução da operação, seja em expansões ou retrações.
- Concentração pulverizada: a ocupação mais relevante da LOG representa 6,8% da receita da carteira.
- Diversificação do risco de exposição: nenhum tipo de atividade ou setor da economia representa mais de 16% da carteira.
- Velocidade de reabsorção: ocupações menores são mais dinâmicas.

Composição da Carteira de Locatários por Setor de Atuação (em % de ABL Locado)



*Atualmente 40% das ocupações de clientes da LOG têm operações dedicadas ao comércio eletrônico, considerando informações colhidas com os próprios clientes. Na classificação acima, a categoria E-commerce inclui apenas locatários com atuação exclusiva no e-commerce e empresas com atuação mista estão divididas nas demais categorias.

Como já abordamos, a proximidade que mantemos com a base de clientes tem se mostrado um grande diferencial em nossa estratégia. Recebemos, em primeira mão, informações valiosas sobre demanda por novos espaços e isso nos proporciona uma visão completa da evolução do mercado em todas as regiões. Essa inteligência interna tem direcionado o plano de expansão da companhia e é um ativo valioso. Além disso, se tornou um fator competitivo exclusivo que minimiza o risco de desenvolvimento. À medida que crescemos geramos mais inteligência interna, fechando um ciclo virtuoso.

E-COMMERCE E FLIGHT TO QUALITY

A pandemia notoriamente gerou um fluxo forte de novos adeptos ao *e-commerce* em todo país e isso significa, para a LOG, o fortalecimento de um driver importante do negócio. Um grande centro de distribuição situado no Sudeste abastece inúmeras lojas físicas espalhadas pelo país, mas não proporciona uma experiência positiva se fizer entregas diretas para o consumidor de cidades distantes; a venda online apoia-se em agilidade de entrega. A exigência por agilidade desse público impulsiona a diversificação geográfica das cadeias de suprimento das empresas, levando-as em direção ao modelo de negócios adotado pela LOG.

Espera-se uma forte penetração do *e-commerce* com aumento acelerado da sua representatividade no comércio de varejo brasileiro. No Brasil pré pandemia o comércio eletrônico representava aproximadamente 6% do mercado, enquanto em mercados mais maduros como dos Estados Unidos e China, ele alcançava por volta de 15% e 28% respectivamente¹. Sem propor qualquer paralelo direto – o Brasil é muito diferente desses países - acreditamos que pelo menos parte dessa mudança de hábito permaneça como legado no cenário pós pandemia.

Consequentemente, as empresas com operação de *e-commerce* estão em busca de espaço para logística em novas regiões e a LOG está em contato com todos os *players* relevantes.

Ainda que se discuta a previsão sobre o ritmo de adoção do *e-commerce*, sabemos que existe uma limitação crítica de infraestrutura no país que será gargalo nesse processo. Aproximar-se dos centros de consumo passou a significar para as empresas, deparar-se com a ausência de galpões apropriados.

Antes disso, essa defasagem estrutural já vinha provocando um movimento crescente de *flight to quality* – que é a transição de inquilinos de galpões obsoletos para imóveis de qualidade, Classe A. Esse é o caso de grandes e médias empresas sujeitas a ocupar espaços com sérias deficiências, por absoluta falta de opção na região que estão instaladas. O *flight to quality* tem sido o principal driver do crescimento da LOG e, somado a aceleração das demandas do *e-commerce*, propulsionam o nosso plano de expansão. Somos a empresa mais bem posicionada para aproveitar oportunidades nesse cenário.

TODOS POR 1

Batizamos de Todos por 1 nosso plano de expansão para o período de 2020 a 2024 remetendo à meta de adicionar 1 milhão de m² de ABL ao portfólio da LOG em 5 anos. Tivemos atraso pontual na aprovação de alguns novos projetos por causa da pandemia,



¹ Fonte: Euromonitor

Comentário do Desempenho

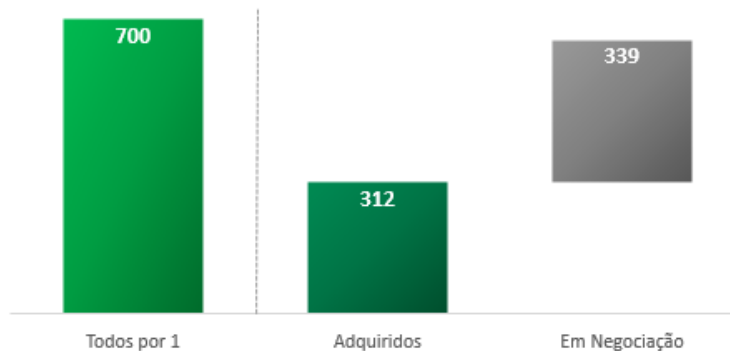
mas o impacto não comprometerá o cronograma original do plano. As obras em andamento não foram interrompidas nem os trabalhos de recomposição do *landbank*.

Começamos o plano prevendo o incremento do *landbank* em 700 mil m² de ABL, dos quais 312 mil já foram cumpridos. Em 2T20 adquirimos uma nova área, totalizando 5 terrenos em centros metropolitanos de grandes capitais. Todas as adições estão em linha com nossa estratégia de diversificação geográfica e foram orientadas pela nossa inteligência comercial interna.

Fizemos a entrega no 2T20 da totalidade da área prevista conforme cronograma, quase 20 mil m², e iniciamos 2 novas obras.

No 2T20 fechamos contrato de locação atípica, Built To Suit – BTS, no Parque Industrial de Betim – PIB em Minas Gerais com uma subsidiária da ArcelorMittal para potenciais 44 mil m² de ABL. O PIB é um projeto da LOG que oferece um modelo único de loteamento de terrenos industriais com área total de mais de 6 milhões de m² destinados majoritariamente a venda, mas que serve como potencial reserva de *landbank* para desenvolvimentos da Companhia. O PIB já é uma realidade, reúne tanto empreendimentos que estão em operação quanto em fase de obra a serem inaugurados em 2021. A infraestrutura instalada está dimensionada para comportar parques industriais de grande porte. Continuaremos avaliando oportunidades de desenvolvimento de outros projetos no Parque Industrial de Betim que estiverem alinhadas a nossa estratégia.

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



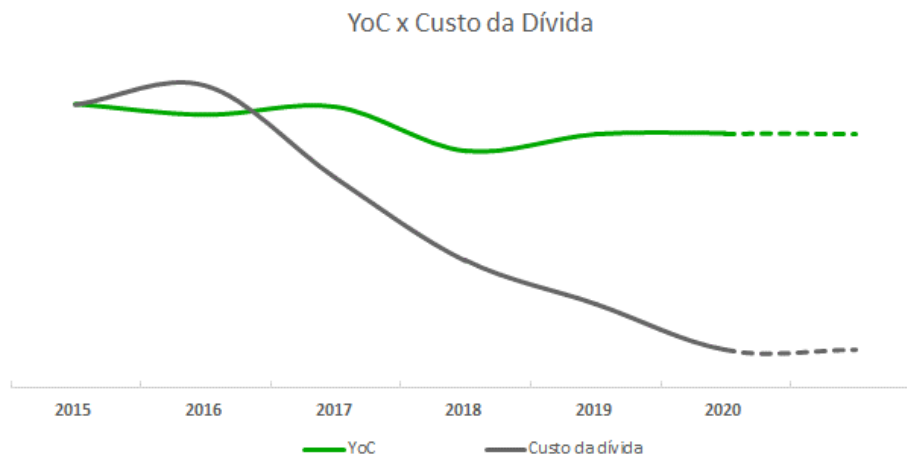
GERAÇÃO DE VALOR

A LOG gera valor principalmente no desenvolvimento de ativos *greenfield*, portanto nosso ciclo envolve a aquisição de terrenos, construção, locação e gestão dos imóveis. Temos o diferencial de conduzir todas essas etapas internamente.

Por termos eficiência de custos no DNA e mais de 12 anos de foco exclusivo conseguimos capturar pontos de margem em cada uma dessas etapas. Além disso, o padrão construtivo uniforme dos galpões nos permite aperfeiçoar a cada repetição.

Por causa desses fatores – eficiência de custo, disciplina na alocação de capital e inteligência comercial - temos gerado retorno - *yield on cost* - médio próximo de 12% em nossos empreendimentos.

Recentemente, a redução da taxa de juro da economia tem proporcionado condições muito favoráveis com custo de capital em patamares historicamente baixos. Nessas condições temos sido capazes de gerar *spreads* recorde cada vez mais atrativos para os nossos acionistas.



Continuamos atentos a eventuais oportunidades de gerar valor através da reciclagem de ativos, especialmente quando o plano de expansão exigir recursos de financiamento.

POSIÇÃO DE LIQUIDEZ SÓLIDA

Continuamos com sólidos indicadores de performance, além de uma posição de caixa bastante confortável frente às obrigações dos próximos anos. Fechamos o trimestre com uma dívida líquida de R\$ 135,7 milhões. A inadimplência líquida segue baixa a 0,57%, no acumulado de 12 meses.

Estamos sempre atentos ao mercado para novas oportunidades de alongamento do perfil da dívida, acompanhando o cenário das taxas de juros, com maior perspectiva de geração de fluxo de caixa livre para investimentos.

2. INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Destaques Operacionais* (em ABL m² % LOG)	30/06/2020	31/03/2020	Var. % 30/06/2020 x 31/03/2020
Portfólio Potencial	1.638.020	1.554.213	5,4%
Galpões	1.614.159	1.530.353	5,5%
Retail **	23.860	23.860	0,0%
ABL Aprovado	1.180.457	1.126.951	4,7%
Galpões	1.163.837	1.110.330	4,8%
Retail **	16.620	16.620	0,0%
ABL Entregue	894.420	876.521	2,0%
Galpões	879.507	861.608	2,1%
Retail **	14.913	14.913	0,0%

Destaques Operacionais* (em ABL m² total)	30/06/2020	31/03/2020	Var. % 30/06/2020 x 31/03/2020
Portfólio Potencial	1.965.085	1.869.967	5,1%
Galpões	1.930.219	1.835.100	5,2%
Retail **	34.867	34.867	0,0%
ABL Aprovado	1.371.064	1.317.428	4,1%
Galpões	1.350.394	1.296.757	4,1%
Retail **	20.670	20.670	0,0%
ABL Entregue	1.025.357	993.579	3,2%
Galpões	1.008.101	976.323	3,3%
Retail **	17.256	17.256	0,0%

Destaques Financeiros (em R\$ mil)	2T20	2T19	Var. % 2T20 x 2T19
Receita Operacional Líquida	35.046	30.914	13,4%
EBITDA	26.801	24.635	8,8%
Margem EBITDA (%)	76,5%	79,7%	-3,2 p.p.
EBITDA Ajustado***	27.921	24.559	13,7%
Margem EBITDA Ajustado (%)	79,7%	79,4%	0,2 p.p.
FFO	22.137	16.638	33,1%
Margem FFO (%)	63,2%	53,8%	9,3 p.p.
FFO Ajustado ***	23.351	16.491	41,6%
Margem FFO Ajustado (%)	66,6%	53,3%	13,3 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.

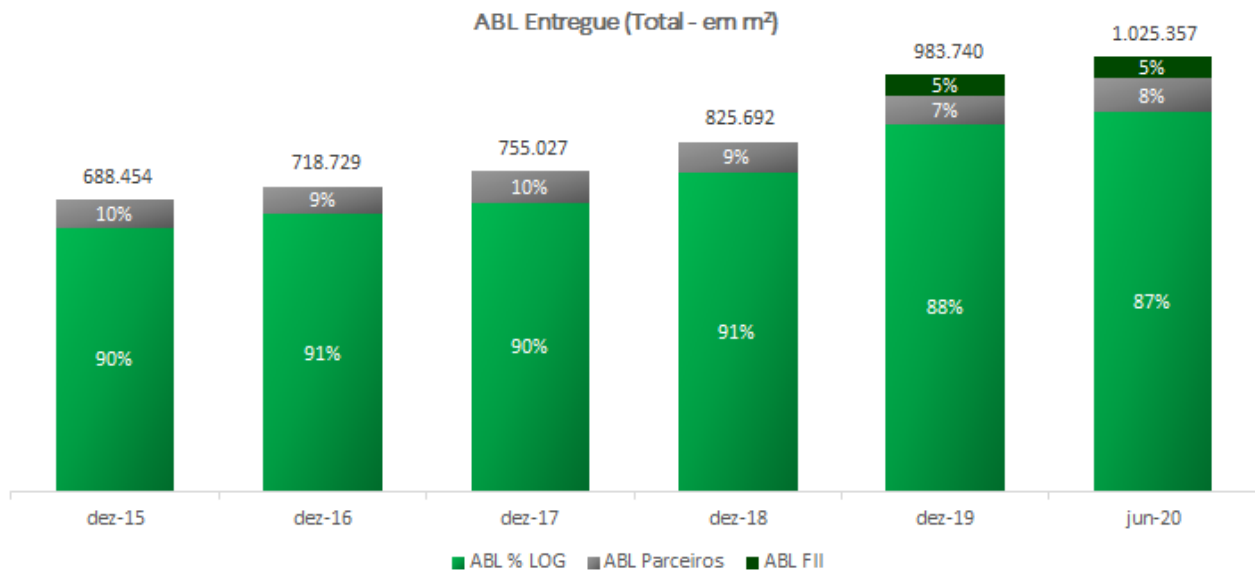


3. DESEMPENHO OPERACIONAL



3.1 ABL Entregue

No 2T20 atingimos 894,4 mil m² de ABL Entregue (% LOG), um crescimento de 3,2% em relação a 31 de dezembro de 2019, distribuídos em 19 cidades e 9 estados brasileiros. Nos meses de abril e maio/20 houve a entrega de dois galpões do empreendimento LOG Juiz de Fora, no total de 9,9 mil m² de ABL, além da entrega de galpão no empreendimento Parque Torino em junho, no total de 8,7 mil m² de ABL (% LOG).



3.2 ABL Aprovado

A Companhia possui um portfólio aprovado de projetos que não se encontram em operação ou em construção, totalizando, aproximadamente, 213,7 mil m² de ABL % LOG pulverizados nas regiões sul, sudeste, centro-oeste e nordeste.

3.3 ABL em Construção

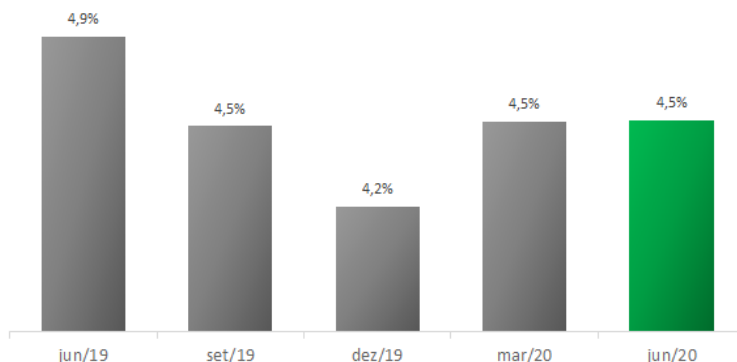
A LOG possui aproximadamente 72,3 mil m² de ABL % LOG em construção. Desse total, 19,2 mil m² serão entregues no 4T20.



3.4 Vacância Estabilizada

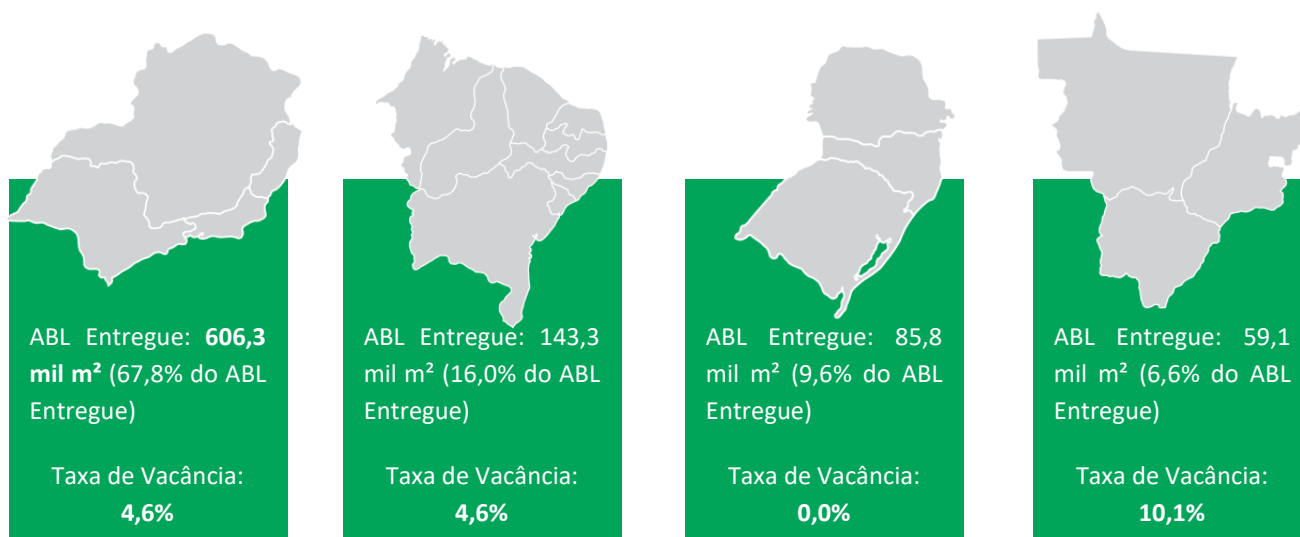
Fechamos o trimestre com o portfólio % LOG inteiramente estabilizado que ocorre quando os imóveis atendem a pelo menos uma das duas condições: 12 meses da entrega ou terem atingido 90% de ocupação. Com isso a vacância e a vacância estabilizada passam a representar o mesmo percentual.

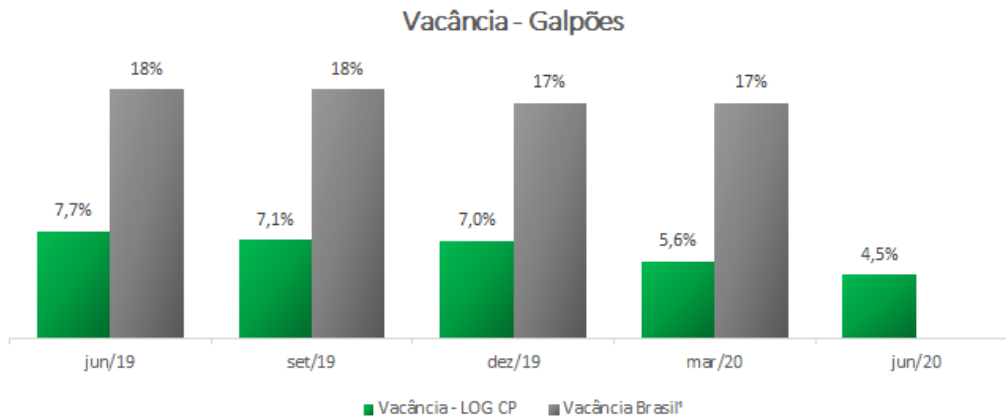
Vacância do Portfólio Estabilizado - Galpões (% LOG)



3.5 Vacância

A vacância atingiu 4,5% em jun/20, patamar histórico para a Companhia, com destaque para redução na região Sudeste no comparativo com o 1T20. Continuamos significativamente abaixo do mercado que, segundo os dados do último relatório da Colliers, de março de 2020, estava em 17%.

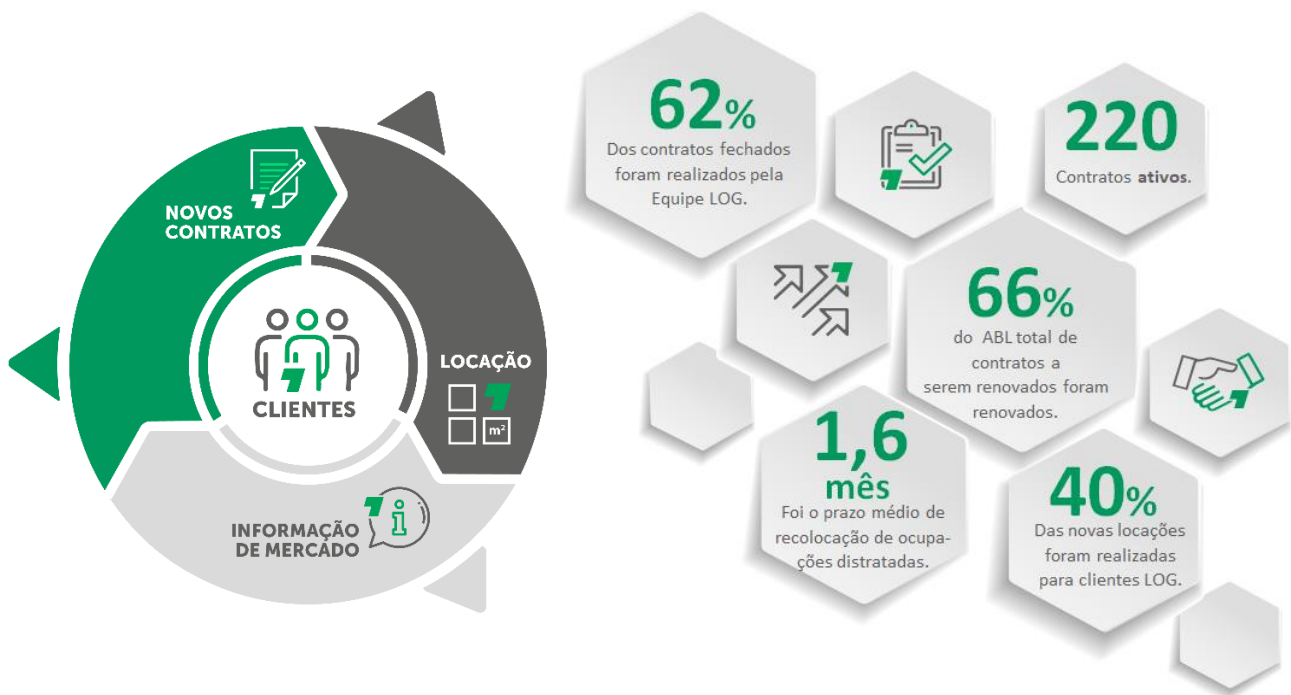




¹ Vacância divulgada pela Colliers, último relatório disponível data base mar/20

3.6 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.

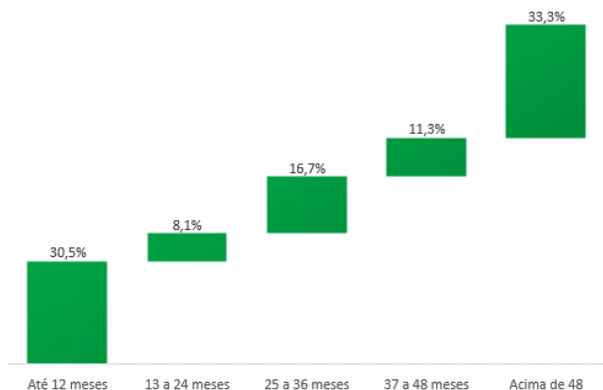


A Companhia teve uma absorção bruta (novas locações + renovações) de aproximadamente 100,3 mil m² de ABL % LOG (121,5 mil m² de ABL total) durante o segundo trimestre de 2020, totalizando uma absorção líquida (absorção bruta - devoluções) de 62,1 mil m² de ABL % LOG.

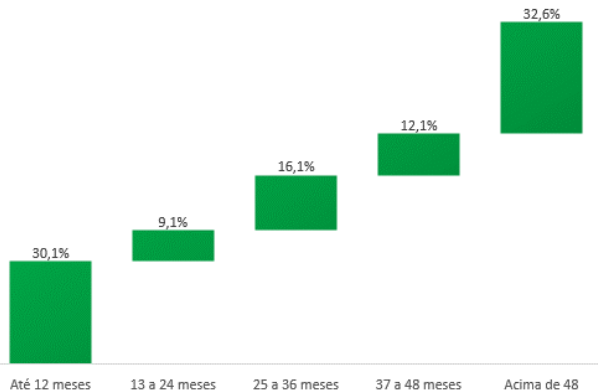
O backlog total de contratos assinados pela Companhia (ABL Total), tanto os em operação quanto aqueles de obras em andamento, totalizam R\$ 663,4 milhões em 30 de junho de 2020.

O prazo médio dos contratos vigentes ponderados pela receita é de 93 meses ao final do 2T20, com prazo remanescente médio de 72 meses.

Cronograma de Vencimento dos Contratos em ABL (% LOG)



Cronograma de Vencimento dos Contratos em Receita (% LOG)

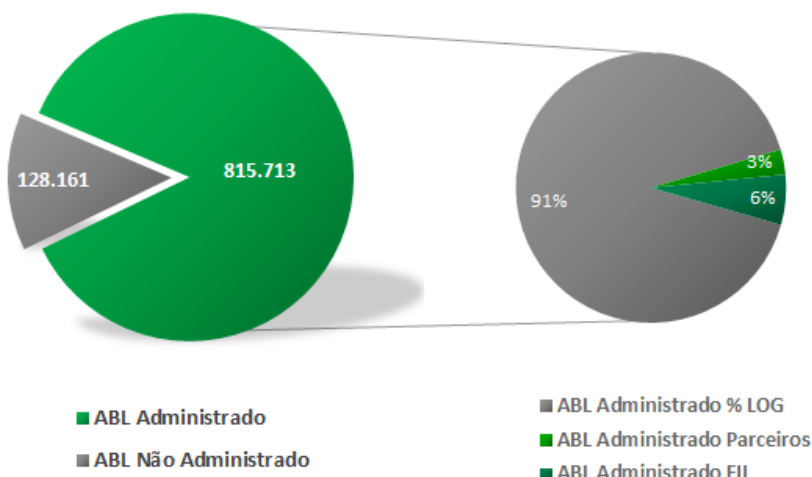


3.7 Administração de condomínios – LOG ADM

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 2T20 da LOG ADM nos empreendimentos (não contemplam os empreendimentos em JV's) reforçam a aderência a esse objetivo.

A LOG ADM administra 815,7 mil m² de ABL, o que representa 86,4% do ABL entregue (total), excluindo JV's (cerca de 943,9 mil m² de ABL).

ABL Administrado pela LOG ADM



4. DESEMPENHO FINANCEIRO

4.1 Receita Operacional

Receita Operacional Líquida (em R\$ mil)	2T20	2T19	Var. % 2T20 x 2T19
Receita Operacional Líquida	35.046	30.914	13,4%
Receita de Locações	35.839	31.804	12,7%
(-) Impostos	(1.688)	(1.688)	0,0%
Receita de Administração de Condomínio	1.021	908	12,4%
(-) Impostos	(126)	(110)	14,5%

A receita líquida total apresentou crescimento de 13,4% em comparação ao mesmo período do ano anterior em função do crescimento do ABL entregue e dos preços médios de locação.

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

Receita de Locações (em R\$ mil)	2T20	2T19	Var. % 2T20 x 2T19
Receita de Locações	35.839	31.804	12,7%
Receita de Locações - Galpões	35.354	31.213	13,3%
Receita de Locações - Retail	485	591	-17,9%

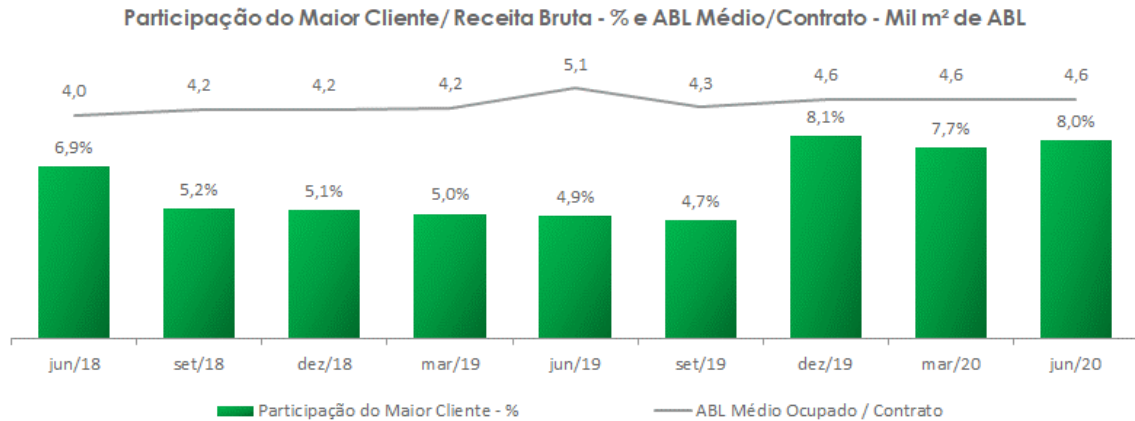
Em linha com a estratégia da LOG, a proporção da receita oriunda dos condomínios logísticos (galpões) permaneceu estável em torno de 98% da receita total de locação para todos os períodos apresentados.

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)	2T20	2T19	Var. % 2T20 x 2T19
Receita de Locações	35.839	31.804	12,7%
Receita de Locações	33.458	32.359	3,4%
Linearização de receita	2.381	(555)	-529,0%

No 2T20 a Companhia apresentou um aumento da linearização de receita, impactada pelo crescimento da demanda por galpões logísticos desde o início da pandemia do COVID-19.

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.



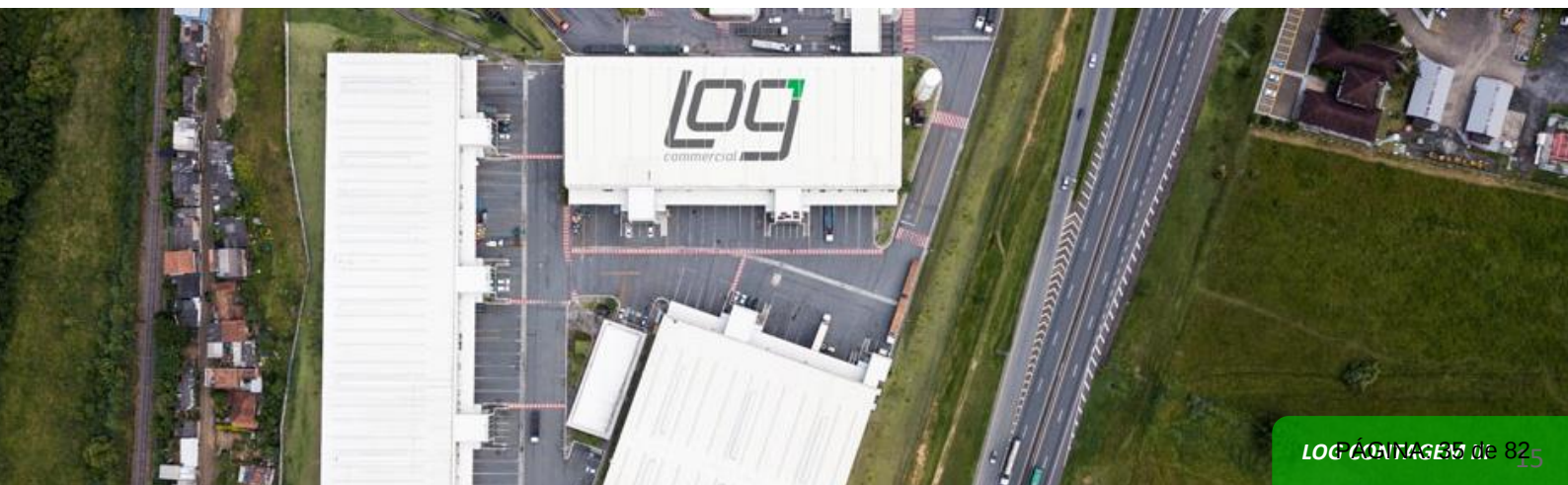
4.2 LOG ADM

Resultado de Administração de Condomínios	2T20	2T19	Var. % 2T20x 2T19
Resultado de Administração de condomínios	554	233	137,8%
Receita Líquida Administração Condomínios	895	797	12,3%
Custo de Prestação de Serviços	(341)	(564)	-39,5%
Margem Líquida	61,9%	29,2%	32,7 p.p.

O crescimento da receita líquida é explicado pelo crescimento da área entregue, gerando maior receita para administração de condomínios. A redução de 39,5% no custo de prestação de serviço é explicada pelo replanejamento tributário efetuado na LOG ADM no segundo trimestre, gerando um crédito de PIS e COFINS das compras efetuadas no ano de 2019 até junho de 2020.

4.3 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.



4.4 Despesas Operacionais

Despesas Operacionais (em R\$ mil)	2T20	2T19	Var. % 2T20 x 2T19
Despesas Operacionais	(8.617)	(7.199)	19,7%
Despesas administrativa	(4.881)	(4.499)	8,5%
Despesas comercial	(2.633)	(2.236)	17,8%
Outras despesas/receitas	(1.103)	(464)	137,7%

A variação de R\$1,4 milhão nas despesas operacionais é explicada, principalmente, pelo: (i) investimentos feitos nas estruturas internas para atender às necessidades de Companhia aberta; (ii) crescimento das operações em função do Todos por 1; (iii) doações realizadas durante a pandemia do COVID-19.

4.5 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)	2T20	2T19	Var. % 2T20 x 2T19
Resultado de equivalência	490	1.131	-56,7%
Cabral	187	617	-69,7%
Parque Torino	234	619	-62,2%
Loteamento Betim	48	(94)	-151,1%
SPE SJC	21	(11)	-290,9%

A queda no resultado de equivalência patrimonial no 2T20 comparado com 2T19 é explicada, basicamente, pelo desinvestimento de ativos realizado no 3T19, reduzindo o resultado da SPE Cabral.

4.6 Resultado Financeiro

Resultado Financeiro (em R\$ mil)	2T20	2T19	Var. % 2T20 x 2T19
Resultado Financeiro	(4.128)	(9.599)	-57,0%
Despesas financeiras	(8.118)	(13.295)	-38,9%
Receitas financeiras	3.990	3.696	8,0%

O resultado financeiro apresentou queda de 57% em função da redução do custo da dívida da Companhia. No 2T20 houve uma recuperação do desempenho da carteira de ativos após o efeito no primeiro trimestre da remarcação a mercado de títulos detidos pelos fundos de investimento onde a LOG aplica seus recursos.

4.7 Impostos

Impostos (em R\$ mil)	2T20	2T19	Var. % 2T20 x 2T19
IR/Contribuição Social	(536)	1.602	-133,5%
Corrente	(2.436)	(2.401)	1,5%
Diferido	1.900	4.003	-52,5%

A redução no 2T20 em relação ao 2T19 é explicada pelo balanceamento dos regimes tributários das investidas realizado no segundo trimestre do ano anterior.

4.8 Lucro Líquido

Lucro Líquido (em R\$ mil)	2T20	2T19	Var. % 2T20 x 2T19
Lucro Líquido	21.957	16.454	33,4%
Margem Líquida	62,7%	53,2%	9,4 p.p.
(+) Doações	1.150	-	0,0%
(+) Efeito na Equivalência Patrimonial loteamento Betim	13	36	-63,9%
(+) Operação não recorrente ITBI Jacu Pessego/ controladas em conjunto*	-	57	-100,0%
(+/-) Receita Financeira AVP/IPCA venda Sony	51	(240)	-121,3%
Lucro Líquido	23.171	16.307	42,1%
Margem Líquida Ajustado	66,1%	52,7%	13,4 p.p.

* Refere-se a baixa de um projeto e receita na administração de obra para um locatário.

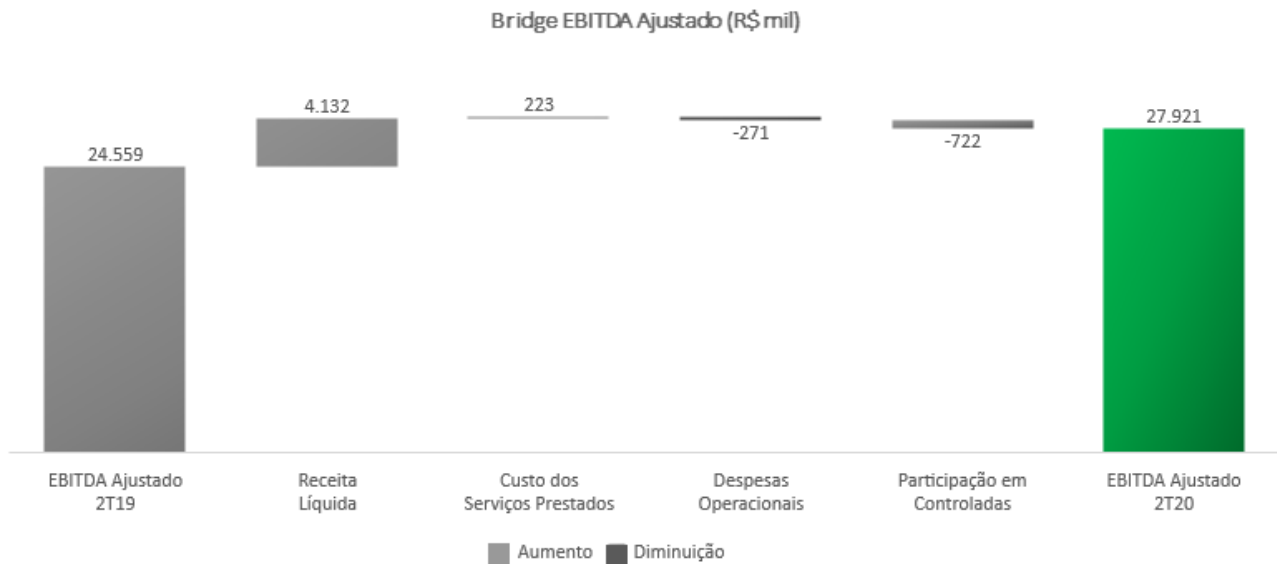
O crescimento do lucro líquido é explicado, majoritariamente, pelo crescimento no volume das operações, impactando positivamente as receitas operacionais.

4.9 EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado

EBITDA e EBITDA Ajustado (em R\$ mil)	2T20	2T19	Var. % 2T20 x 2T19
(=) Lucro/Prejuízo Líquido	21.957	16.454	33,4%
(+) IR e CSLL	536	(1.602)	-133,5%
(+) Resultado financeiro	4.128	9.599	-57,0%
(+) Depreciação	180	184	-2,2%
EBITDA	26.801	24.635	8,8%
Margem EBITDA	76,5%	79,7%	-3,2 p.p.
(+) Doações	1.150	-	0,0%
(+) Efeito na Equivalência Patrimonial loteamento Betim	13	36	-63,9%
(+) Operação não recorrente ITBI Jacu Pessego/ controladas em conjunto*	-	57	-100,0%
(-) Valor justo de PPI	(43)	(169)	-74,6%
EBITDA Ajustado	27.921	24.559	13,7%
Margem EBITDA Ajustado	79,7%	79,4%	0,2 p.p.

* Refere-se a baixa de um projeto e receita na administração de obra para um locatário.

O crescimento no EBITDA Ajustado é explicado, majoritariamente, pelo crescimento da operação da Companhia. A margem EBITDA ajustada se manteve estável em relação ao mesmo período do ano anterior.

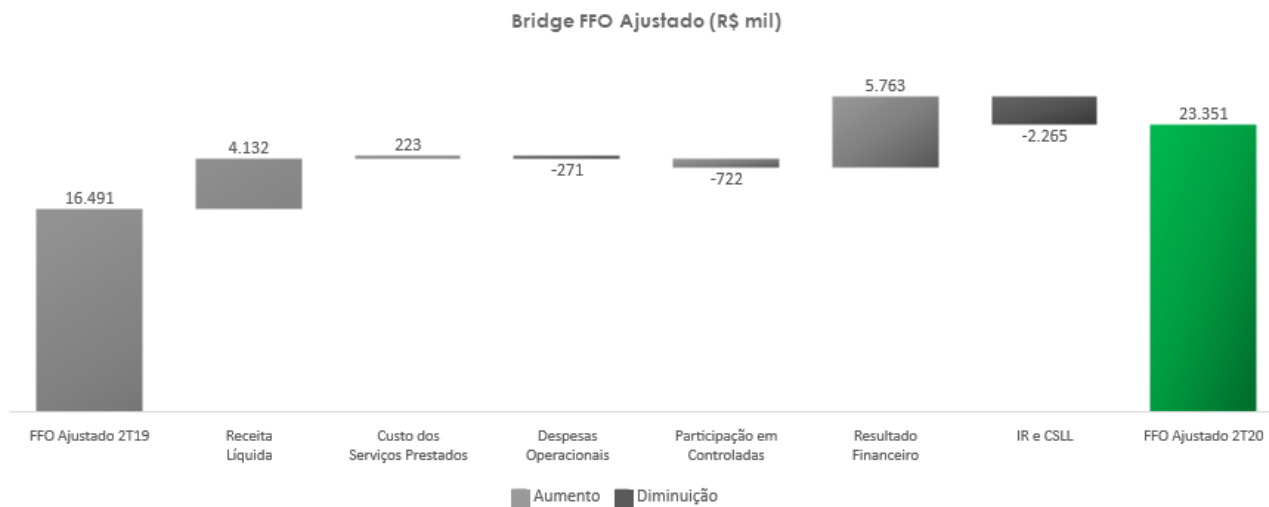


4.10 FFO (Funds From Operations) e Margem FFO Ajustados

FFO e FFO Ajustado (em R\$ mil)	2T20	2T19	Var. % 2T20 x 2T19
(=) Lucro/Prejuízo Líquido	21.957	16.454	33,4%
(+) Depreciação	180	184	-2,2%
FFO	22.137	16.638	33,1%
Margem FFO	63,2%	53,8%	9,3 p.p.
(+) Doações	1.150	-	0,0%
(+) Efeito na Equivalência Patrimonial loteamento Betim	13	36	-63,9%
(+) Operação não recorrente ITBI Jacu Pessego/ controladas em conjunto*	-	57	-100,0%
(+/-) Receita Financeira AVP/IPCA venda Sony	51	(240)	-121,3%
(-) Valor justo de PPI	(43)	(169)	-74,6%
(+) IR e CS diferidos do Fair Value	43	169	-74,6%
FFO Ajustado	23.351	16.491	41,6%
Margem FFO Ajustado	66,6%	53,3%	13,3 p.p.

* Refere-se a baixa de um projeto e receita na administração de obra para um locatário.

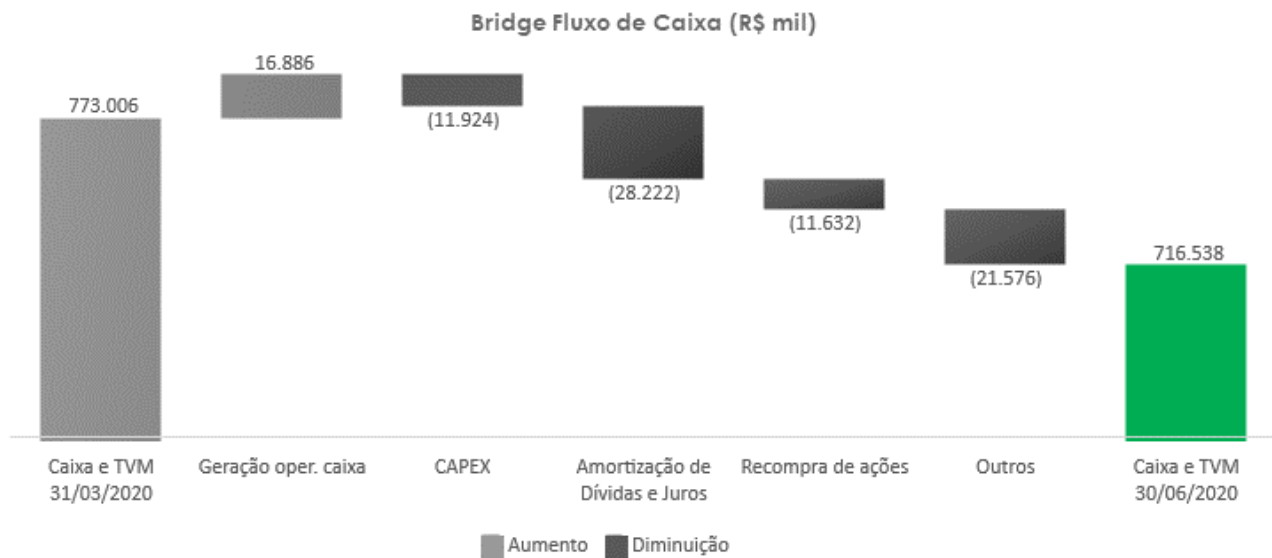
O crescimento de 41,6% no FFO Ajustado é explicado pelo crescimento da operação e pela redução no custo da dívida da Companhia.



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

Caixa e Equivalentes de caixa (em R\$ mil)	30/06/2020	31/03/2020	30/06/2020 x 31/03/2020
Caixa, equivalentes de caixa e TVM	716.538	773.006	-7,3%
Caixa e equivalentes de caixa	485.674	480.016	1,2%
Titulos e valores mobiliários - CP	227.912	290.052	-21,4%
Titulos e valores mobiliários - LP	2.952	2.938	0,5%

A redução de 7,3% em caixa e equivalentes de caixa é explicada, majoritariamente, pelo: (i) pagamento de dividendos no valor de R\$21,4 milhões e (ii) amortização de dívidas no valor de R\$28,1 milhões no trimestre.



4.12 Contas a Receber

Contas a receber (em R\$ mil)	30/06/2020	31/03/2020	30/06/2020 x 31/03/2020
Contas a receber	80.303	80.803	-0,6%
Locação de galpões e retail	41.263	34.280	20,4%
Venda de ativos/ empresas	22.909	32.095	-28,6%
Administração de condomínio	407	1.038	-60,8%
Outros	15.724	13.390	17,4%

O contas a receber se manteve estável no comparativo com o 1T20, no entanto destacamos: (i) aumento de 20,4% no contas a receber de locações de galpões e retail, majoritariamente, em função dos diferimentos concedidos em decorrência da pandemia do COVID-19; e (ii) recebimento de R\$ 7,7 milhões da venda da SPE Curitiba negociada em 2019 e R\$ 1,4 milhão da alienação de participação societária da SPE SJC negociada em 2018.

4.13 Propriedades para Investimento – PPI

Propriedades para investimento (em R\$ mil)	30/06/2020	31/03/2020	Var. % 30/06/2020 x 31/03/2020
Propriedades para investimento	2.715.852	2.660.236	2,1%
Terrenos	173.159	157.670	9,8%
Projetos 100% concluídos	2.085.665	2.080.398	0,3%
Projetos em andamento	457.028	422.168	8,3%
Ativos disponíveis para venda	36.998	36.998	0,0%
Total	2.752.850	2.697.234	2,1%

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 % LOG classificados de acordo com a fase de desenvolvimento:

Abertura ativos ABL % LOG (em m ²)	30/06/2020	31/03/2020	Var. Qtde 30/06/2020 x 31/03/2020
Entregue	894.420	876.521	17.898
Propriedades para investimento	883.002	865.104	17.898
Terrenos	-	-	-
Projetos 100% Concluídos	579.125	579.125	-
Projetos em andamento	270.815	261.652	9.162
Controladas em conjunto	33.062	24.326	8.736
Ativos disponíveis para venda	11.418	11.418	-
Em Desenvolvimento	743.600	677.691	65.909
Propriedades para investimento	743.600	677.691	65.909
Terrenos	550.814	556.605	(5.791)
Projetos 100% Concluídos	-	-	-
Projetos em andamento	146.669	72.716	73.953
Controladas em conjunto	46.117	48.370	(2.253)
Ativos disponíveis para venda	-	-	-
Total	1.638.020	1.554.213	83.807
Propriedades para investimento	1.626.602	1.542.795	83.807
Terrenos	550.814	556.605	(5.791)
Projetos 100% Concluídos	579.125	579.125	-
Projetos em andamento	417.483	334.369	83.115
Controladas em conjunto	79.179	72.696	6.483
Ativos disponíveis para venda	11.418	11.418	-



4.14 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*	30/06/2020	31/03/2020	Var. % 30/06/2020 x 31/03/2020
Empréstimos, financiamentos e Debêntures			852.249	870.340	-2,1%
Financiamento à Construção	Dez/13 a Out/24	CDI + 1,92%	25.390	26.712	-4,9%
Financiamento à Construção	Mar/19 a Set/28	TR + 10,87%**	26.940	26.709	0,9%
Debêntures 8ª Emissão	Nov/17 a Ago/21	119% CDI + 0,29% a.a.	20.976	25.226	-16,8%
Debêntures 10ª Emissão	Dez/20 a Dez/23	CDI + 1,77%	75.707	76.725	-1,3%
Debêntures 11ª Emissão	Dez/18 a Dez/21	CDI + 2,23%	21.924	29.720	-26,2%
Debêntures 12ª Emissão	Jan/18 a Dez/27	CDI + 2,42%	75.039	77.572	-3,3%
Debêntures 13ª Emissão	Jun/21	108% CDI + 0,87% a.a.	81.099	82.055	-1,2%
Debêntures 14ª Emissão	Nov/21 a nov/23	117% CDI + 0,26% a.a.	150.538	152.723	-1,4%
Debêntures 15ª Emissão	Jan/19 a Dez/28	CDI + 1,71%	59.533	61.298	-2,9%
Debêntures 16ª Emissão	Mar/20 a Mar/25	108% CDI + 0,34% a.a.	91.711	90.979	0,8%
Debêntures 17ª Emissão	Set/19 a Set/24	116,5% CDI + 0,18% a.a.	232.217	230.228	0,9%
(-) Custos de captação			(8.825)	(9.607)	-8,1%

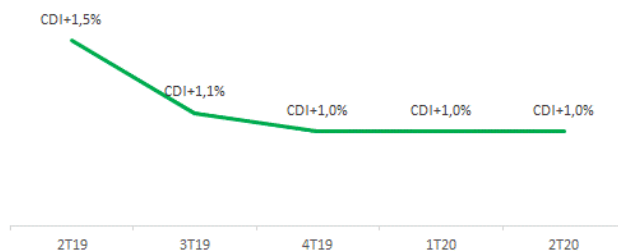
* Custo efetivo: considera o custo da dívida contratual + outros custos de captação (fees, assessoria legal, agente fiduciário e/ou securitizadora - no caso das debêntures, cartório e etc..) e manutenção da dívida.

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

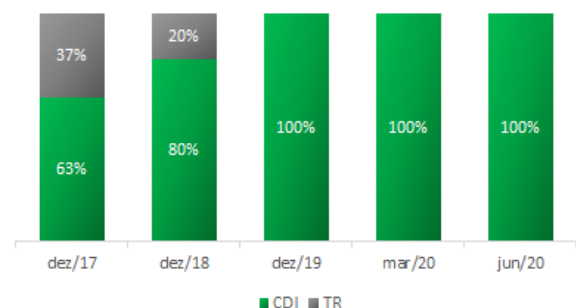
A LOG alcançou maior eficiência financeira por meio de novas captações com menor custo e alongamento do prazo, trocando dívidas mais caras por mais baratas (*liability management*). Além do alongamento do perfil de endividamento, o custo efetivo da dívida total reduziu de CDI+1,8% em jun/19 para CDI+1,1% em jun/20 e o custo de face reduziu de CDI+1,6% em jun/19 para CDI+1,0% em jun/20. Esse alongamento de perfil permitiu a flexibilização de investimentos a curto prazo, sem implicar em um maior endividamento da Companhia.

A LOG deu início no 4T19 a estratégia de reciclagem de capital com sua primeira alienação de ativos ao fundo de investimento imobiliário, o FII LGCP11, e pretende lançar mão de novas rodadas de captação via reciclagem como forma de financiar seu plano de expansão. Com isso, a Companhia reduz a dependência em fontes erráticas de financiamento, direcionando a administração da sua estrutura de capital de forma a otimizar a geração de valor para seus acionistas.

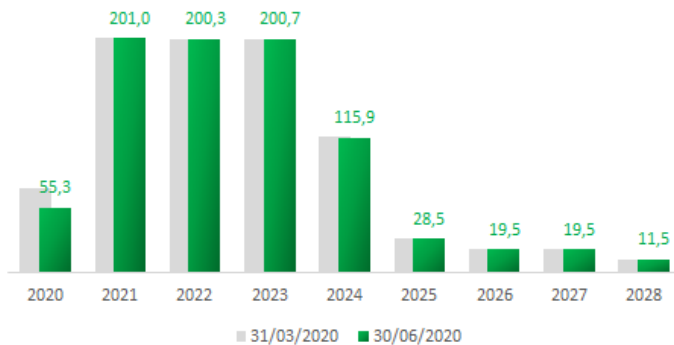
Custo de Face da Dívida



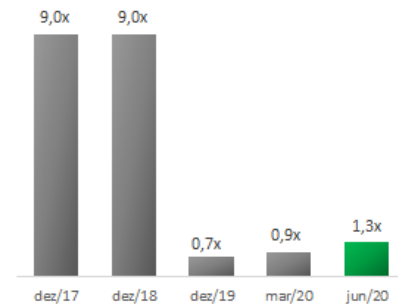
Distribuição da Dívida por Índice



Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ Milhões)



Dívida Líquida/EBITDA Ajustado LTM

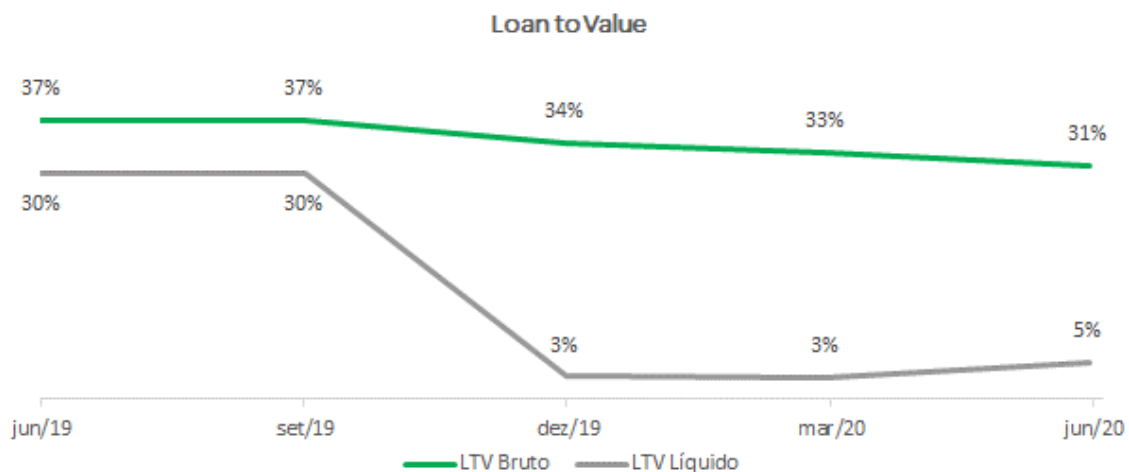


4.15 Indicadores da Dívida (R\$ mil)

Dívida Líquida (em R\$ mil)	30/06/2020	31/03/2020	Var. % 30/06/2020 x 31/03/2020
(+) Empréstimos e Financiamentos	852.249	870.340	-2,1%
(-) Caixa e Disponibilidades	716.538	773.006	-7,3%
(=) Dívida Líquida	135.711	97.334	39,4%
(=) Patrimônio Líquido	2.975.144	2.964.737	0,4%
(=) Dívida liq / PL	4,6%	3,3%	38,9%

4.16 Loan To Value

O *Loan to Value* líquido da Companhia de 5% no 2T20 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. A variação de 2 p.p. é relativa a gastos de caixa com a condução das obras do plano Todos Por 1.



LTV Bruto: Dívida Bruta/ Valor justo das Propriedades para Investimento

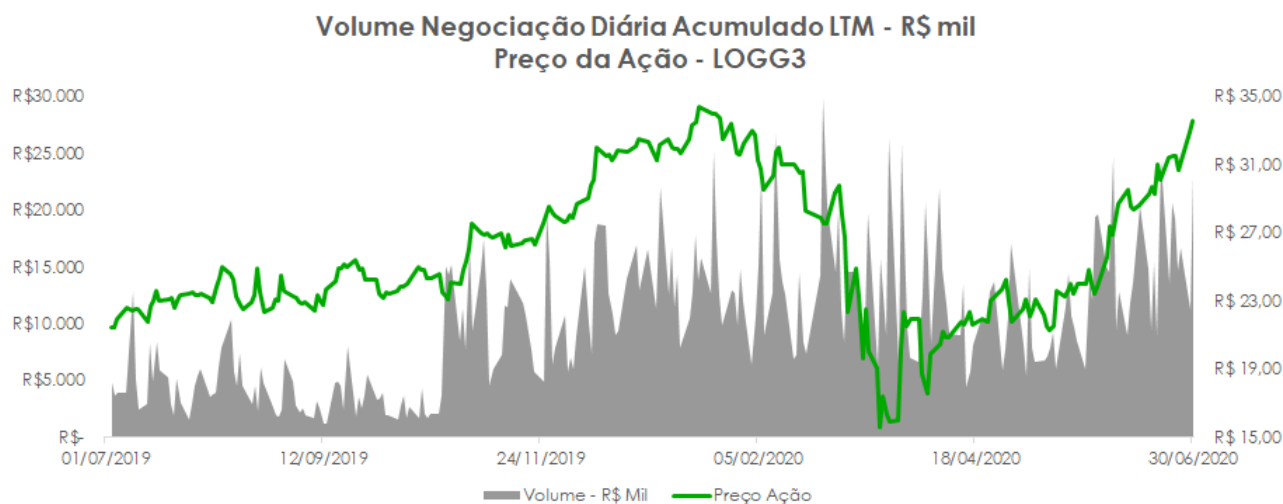
LTV Líquido: Dívida Líquida/ Valor Justo das Propriedades para Investimento e Ativos Disponíveis para Venda

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, quando são reconhecidos no balanço patrimonial e na demonstração de resultados.



5. MERCADO DE CAPITALIS



R\$ 3,4 bi Market cap

R\$14,6 mi ADTV 30

Data base: 30/06/2020



6. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

6.1 Demonstrações de Resultado do Exercício

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO	2T20	2T19	Var. % 2T20 x 2T19
RECEITA LÍQUIDA	35.046	30.914	13,4%
CUSTO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	(341)	(564)	-39,5%
LUCRO BRUTO	34.705	30.350	14,3%
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	(8.084)	(5.899)	37,0%
Despesas comerciais	(2.633)	(2.236)	17,8%
Despesas gerais e administrativas	(4.881)	(4.499)	8,5%
Outras despesas operacionais, líquidas	(1.103)	(464)	137,7%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	43	169	-74,6%
Resultado de participação em controladas e controladas em conjunto	490	1.131	-56,7%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	26.621	24.451	8,9%
RESULTADO FINANCEIRO	(4.128)	(9.599)	-57,0%
Encargos financeiros	(8.118)	(13.295)	-38,9%
Receitas financeiras	3.990	3.696	8,0%
LUCRO/PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	22.493	14.852	51,4%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(536)	1.602	-133,5%
Correntes	(2.436)	(2.401)	1,5%
Diferidos	1.900	4.003	-52,5%
LUCRO/PREJUÍZO DOS PERÍODOS	21.957	16.454	33,4%
LUCRO/PREJUÍZO ATRIBUÍVEL A			
Acionistas controladores	21.702	16.325	32,9%
Acionistas não controladores	255	129	97,7%

2º Trimestre de 2020

Comentário do Desempenho

6.2 Balanço Patrimonial (em R\$ mil)



ATIVO	30/06/2020	31/03/2020	Var. % 30/06/2020 x 31/03/2020	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30/06/2020	31/03/2020	Var. % 30/06/2020 x 31/03/2020
CIRCULANTE	763.879	823.089	-7,2%	PASSIVO CIRCULANTE	251.635	165.135	52,4%
Caixa e equivalentes de caixa	485.674	480.016	1,2%	Fornecedores	9.886	6.791	45,6%
Títulos e valores mobiliários	227.912	290.052	-21,4%	Empréstimos e debêntures	180.107	89.684	100,8%
Contas a receber	37.274	40.562	-8,1%	Salários, encargos sociais e benefícios	5.006	4.862	3,0%
Impostos a recuperar	8.201	6.977	17,5%	Impostos e contribuições a recolher	7.756	6.930	11,9%
Despesas antecipadas	2.330	2.291	1,7%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	17.110	13.084	30,8%
Outros ativos	2.488	3.191	-22,0%	Adiantamentos - Permutas	27.083	18.739	44,5%
				Dividendos a pagar	-	21.423	-100,0%
				Outros	4.687	3.622	29,4%
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	3.223.910	3.160.070	2,0%	PASSIVO NÃO CIRCULANTE	798.008	890.285	-10,4%
Títulos e valores mobiliários	2.952	2.938	0,5%	Arrendamento	4.279	4.053	5,6%
Instrumentos financeiros derivativos	3.585	2.819	27,2%	Empréstimos e debêntures	672.142	780.656	-13,9%
Contas a receber	43.029	40.241	6,9%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	24.205	-	0,0%
Despesas antecipadas	5.535	5.330	3,8%	Adiantamentos - Permutas	23.794	32.499	-26,8%
Impostos a recuperar	19.109	18.989	0,6%	Impostos diferidos	67.609	67.332	0,4%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	105.504	102.846	2,6%	Outros	5.979	5.745	4,1%
Outros	3.702	12.689	-70,8%				
Investimento em controladas em conjunto	317.631	307.127	3,4%				
Propriedades para investimento	2.715.852	2.660.236	2,1%	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.975.144	2.964.737	0,4%
Imobilizado e Intangível	7.011	6.855	2,3%	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da	2.957.043	2.946.738	0,3%
				Participações dos acionistas não controladores	18.101	17.999	0,6%
TOTAL DOS ATIVOS	4.024.787	4.020.157	0,1%	TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4.024.787	4.020.157	0,1%

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

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	1S20	1S19	Var. % 1S20 x 1S19
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro Líquido do período	39.444	29.526	33,6%
Ajustes para reconciliar o lucro liq. com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	9.406	15.015	-37,4%
(Aumento) redução nos ativos operacionais	(10.736)	(10.759)	-0,2%
Aumento (redução) nos passivos operacionais	688	5.219	-86,8%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(5.791)	(3.900)	48,5%
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	33.011	35.101	-6,0%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aumento / aquisição de investimentos	(746)	(2.027)	-63,2%
(Aumento) redução em títulos e valores mobiliários	(128.235)	(305.735)	-58,1%
(Redução) aumento em títulos e valores mobiliários	200.331	209.272	-4,3%
Recebimento por venda de controladas/ terrenos	20.927	2.319	802,4%
Adiantamento a empresas ligadas	-	-	100,0%
Aquisição de propriedades para investimento	(43.672)	(82.793)	-47,3%
Outros	(113)	(577)	-80,4%
Caixa líquido aplicado (gerado) nas atividades de investimento	48.492	(179.541)	-127,0%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquido	-	100.601	-100,0%
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(36.399)	(89.213)	-59,2%
Pagamento de juros	(26.395)	(42.756)	-38,3%
Pagamento de arrendamento	(63)	-	0,0%
Gastos com emissão de ações	(77)	(3.146)	-97,6%
Aquisição de ações em tesouraria	(18.597)	-	0,0%
Aporte de acionistas	-	100.201	-100,0%
Pagamento de dividendos	(21.423)	(10.328)	107,4%
(Distribuições a) Aportes de acionistas não controladores	(263)	(4)	6475,0%
(Pagamento) recebimento de derivativo	-	(2.183)	-100,0%
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	(103.217)	53.172	-294,1%
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(21.714)	(91.268)	-76,2%
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do período	507.388	150.488	237,2%
No fim do período	485.674	59.220	720,1%

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 % LOG: 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”.

Greenfield: Desenvolvimento de novos projetos de galpões logísticos desde o início da obra.

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

Vacância 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.

8. 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.

9. 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 Auditores 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.

10. TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS DO 2T20

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

Código Teleconferência: LOGCP

Telefones para Conexão:

Participantes Brasil: Tel.: BR +55 11 4210-1803 / 3181-8565

Participantes em outros países: Tel.: NY +1 412 717 9627 / NY +1 844 204 8942 (Toll Free) / UK +44 20 3795 9972

Replay (Português ou Inglês): Tel.: BR +55 11 3193-1012 / +55 11 2820-4012 - Código: 4567989# (Português) / 5484983# (Inglês)

11. INFORMAÇÕES RI

Contatos:

www.ri.logcp.com.br

Tel.: +55 (31) 3615 8400

E-mail: ri@logcp.com.br

André Luiz de Ávila Vitória

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

30 de junho 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 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.

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.

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.

Notas Explicativas



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	
	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19
Caixa e equivalentes de caixa:				
Caixa	9	8	4	4
Bancos - conta movimento	441	1.612	190	97
Aplicações financeiras:				
Certificados de depósitos bancários (CDB)	485.224	306.090	485.120	306.090
Fundo de investimento não restrito	-	199.678	-	199.678
Total de caixa e equivalentes de caixa	485.674	507.388	485.314	505.869

	Consolidado		Individual	
	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19
Títulos e valores mobiliários:				
Fundo de investimento restrito (i)	65.151	45.516	64.953	45.479
Fundo de investimento não restrito (ii)	165.514	170.720	162.761	167.982
Certificados de depósitos bancários (CDB) (iii)	199	90.309	-	90.111
Total de títulos e valores mobiliários	230.864	306.545	227.714	303.572
Circulante	227.912	303.609	227.714	303.572
Não circulante	2.952	2.936	-	-
	230.864	306.545	227.714	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 32,84% do CDI no Consolidado e 32,78% do CDI no Individual no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 (102,64% do CDI no Consolidado e 102,72% do CDI no Individual para o mesmo período de 2019).

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.

Notas Explicativas



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

	Consolidado		Individual	
	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19
Certificados de depósitos bancários (CDB)	-	266	-	266
Operações compromissadas	344	1.346	342	1.344
Cotas de fundos não exclusivos	48.899	40.483	48.711	40.450
Debêntures	10.291	175	10.291	175
Letras financeiras	5.554	3.057	5.546	3.055
Títulos públicos	63	189	63	189
Total	65.151	45.516	64.953	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	
	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19
Locação	49.912	41.674	11.452	9.291
Venda de participação societária	22.909	43.317	22.909	43.317
Administração de condomínio	407	361	407	361
Outros	15.724	11.139	14.326	11.122
	88.952	96.491	49.094	64.091
Provisão para risco de crédito	(8.649)	(7.934)	(2.365)	(1.995)
Total	80.303	88.557	46.729	62.096
Circulante	37.274	49.709	15.843	34.456
Não circulante	43.029	38.848	30.886	27.640
	80.303	88.557	46.729	62.096

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

	Consolidado e Individual	
	30/06/20	31/12/19
LOG SJC Sony (Nota 17)	24.338	29.760
LOG Curitiba (Nota 5 (a))	-	15.398
	24.338	45.158
Ajuste a Valor Presente	(1.429)	(1.841)
Total	22.909	43.317
Circulante	7.767	26.016
Não circulante	16.571	19.142
	24.338	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	
	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19
A vencer:				
Até 12 meses	34.143	48.000	15.016	33.787
Acima de 13 meses	43.029	38.848	30.886	27.640
	77.172	86.848	45.902	61.427
Vencido:				
Até 30 dias	1.157	379	278	117
De 31 a 90 dias	3.281	1.921	1.124	757
Acima de 90 dias	7.342	7.343	1.790	1.790
	11.780	9.643	3.192	2.664
Total	88.952	96.491	49.094	64.091

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os semestres findos em 30 de junho de 2020 e de 2019:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	(7.934)	(6.326)	(1.995)	(1.150)
Constituição	(715)	(948)	(370)	(275)
Baixa	-	30	-	30
Saldo final	(8.649)	(7.244)	(2.365)	(1.395)

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

	Consolidado		Individual	
	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19
12 meses	136.935	130.110	29.223	25.037
13 a 24 meses	115.765	94.386	28.375	16.339
25 a 36 meses	102.562	80.537	23.387	11.962
37 a 48 meses	72.926	67.740	12.728	10.094
49 a 60 meses	60.947	52.638	7.627	4.100
Após 60 meses	174.253	182.339	17.391	8.720
Total	663.388	607.750	118.731	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	
			Patrimônio líquido			
	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19
<u>Controladas em conjunto:</u>						
Cabral	50,00%	50,00%	51.324	50.460	25.403	24.971
Torino	40,00%	40,00%	381.523	372.484	152.635	151.498
Loteamento Betim	50,00%	50,00%	116.849	97.081	58.425	48.541
LOG SJC Sony	64,97%	64,97%	105.383	105.359	68.467	68.452
Juros capitalizados (a)			-	-	12.701	12.791
Total das controladas em conjunto - Consolidado			655.079	625.384	317.631	306.253
<u>Controladas:</u>						
LOG I	99,99%	99,99%	145.136	145.277	145.122	145.262
LOG II	99,99%	99,99%	52.023	51.803	52.018	51.798
LOG Jundiaí	99,99%	99,99%	95.208	95.246	95.198	95.236
LOG Goiânia	99,90%	99,90%	154.518	150.419	154.363	150.269
LOG Hortolândia	99,99%	99,99%	139.159	139.615	139.145	139.601
LOG SJP	100,00%	99,99%	50.116	49.135	50.116	49.130
LOG Juiz de Fora	99,99%	99,99%	118.972	107.536	118.960	107.525
LOG Feira de Santana	99,99%	99,99%	37.759	37.618	37.755	37.614
LOG Fortaleza	99,99%	99,99%	243.049	242.682	243.025	242.658
LOG Via Expressa	99,99%	99,99%	165.089	163.765	165.072	163.749
LOG Viana	99,99%	99,99%	140.798	137.799	140.784	137.785
LOG Londrina	99,99%	99,99%	111.124	111.897	111.113	111.886
LOG Itatiaia	99,99%	99,99%	66.259	66.907	66.252	66.900
LOG Rio	99,99%	99,99%	156.709	151.320	156.693	151.305
LOG Aracaju	99,99%	99,99%	72.131	71.325	72.124	71.318
LOG BTS Extrema	90,06%	91,50%	182.097	179.859	163.997	164.571
LOG Sumaré	99,99%	99,99%	20	20	20	20
LOG SJRP	99,99%	99,99%	24.170	23.498	24.168	23.496
LOG Macaé	99,99%	99,99%	14.162	13.912	14.161	13.911
LOG RP	99,99%	99,99%	52.347	51.198	52.342	51.193
LOG Uberaba	99,00%	99,00%	19.619	10.620	19.423	10.514
LDI	100,00%	100,00%	529	454	529	454
LE Empreendimentos	99,00%	99,00%	177	100	175	99
Total das controladas			2.041.171	2.002.005	2.022.555	1.986.294
Total do Individual			2.696.250	2.627.389	2.340.186	2.292.547

	Informações das investidas				Resultado de equivalência patrimonial			
	Resultado do							
	2º trimestre de		1º semestre de		2º trimestre de		1º semestre de	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Controladas em conjunto:								
Cabral	374	1.234	864	2.078	187	617	432	1.039
Torino	584	1.548	1.839	2.874	234	619	736	1.178
Loteamento Betim	122	(115)	542	1.085	61	(58)	271	542
LOG SJC Sony	33	(12)	20	(86)	21	(11)	13	(76)
Juros capitalizados (a)	-	-	-	-	(13)	(36)	(90)	(187)
Outros	-	-	-	-	-	-	-	(55)
Total das controladas em conjunto - Consolidado	1.113	2.655	3.265	5.951	490	1.131	1.362	2.441
Controladas:								
LOG I	2.202	2.926	4.281	5.686	2.202	2.926	4.281	5.685
LOG II	500	543	1.088	1.051	500	543	1.088	1.051
LOG Jundiaí	1.131	921	2.306	1.896	1.131	921	2.306	1.896
LOG Goiânia	1.603	2.762	3.291	5.565	1.602	2.759	3.288	5.559
LOG Hortolândia	1.372	1.332	2.765	2.696	1.372	1.332	2.765	2.696
LOG SJP	397	321	811	668	397	321	811	668
LOG Juiz de Fora	1.361	371	2.906	944	1.361	371	2.906	944
LOG Feira de Santana	391	401	793	(1.002)	391	401	793	(1.002)

Notas Explicativas



	Informações das investidas				Resultado de equivalência patrimonial			
	Resultado do							
	2º trimestre de		1º semestre de		2º trimestre de		1º semestre de	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Controladas:								
LOG Fortaleza	3.452	2.789	6.674	4.136	3.452	2.789	6.673	4.136
LOG Via Expressa	1.954	625	3.923	1.415	1.954	625	3.923	1.415
LOG Viana	2.150	3.016	4.019	5.716	2.150	3.016	4.019	5.715
LOG Londrina	439	1.379	(1.394)	2.541	439	1.379	(1.394)	2.541
LOG Itatiaia	389	206	161	740	389	206	161	740
LOG Rio	1.972	1.981	3.875	3.762	1.972	1.981	3.875	3.762
LOG Aracajú	406	898	768	2.128	406	898	768	2.128
LOG BTS Extrema	2.570	1.492	5.111	2.652	2.317	1.365	4.614	2.427
LOG Sumaré	(1)	-	(1)	-	(1)	-	(1)	-
LOG SJRP	185	302	442	580	185	302	442	580
LOG Macaé	(12)	415	111	553	(12)	415	111	553
LOG RP	423	687	1.012	1.354	423	687	1.012	1.354
LOG Curitiba (b)	-	831	-	1.127	-	831	-	1.127
LOG Uberaba	188	169	346	333	186	168	343	330
LDI	5	3	(13)	6	5	3	(13)	6
LE Empreendimentos	(18)	(18)	(30)	(46)	(18)	(18)	(30)	(46)
Juros capitalizados (a)	-	-	-	-	(1.308)	(5.113)	(3.127)	(11.082)
Total das controladas	23.059	24.352	43.245	44.501	21.495	19.108	39.614	33.183
Total do Individual	24.172	27.007	46.510	50.452	21.985	20.239	40.976	35.624

- (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".

b) Controladas em conjunto:

As principais informações financeiras são como seguem:

	Cabral		Torino		Loteamento Betim		LOG SJC Sony	
	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19
Caixa e equivalentes de caixa e TVM	10.607	9.971	4.709	10.173	365	86	48	3
Contas a receber	280	193	83	-	1.255	1.938	-	-
Estoque	-	-	-	-	18.708	27.847	-	-
Outros ativos circulantes	6	8	504	300	128	133	-	-
Total do circulante	10.893	10.172	5.296	10.473	20.456	30.004	48	3
Contas a receber	493	539	-	-	2.566	2.616	-	-
Estoque	-	-	-	-	98.668	81.738	-	-
Propriedades para investimento	41.397	41.626	386.852	373.100	-	-	109.001	109.000
Outros ativos não circulantes	-	1.444	485	472	-	-	-	-
Total do não circulante	41.890	43.609	387.337	373.572	101.234	84.354	109.001	109.000
Total do ativo	52.783	53.781	392.633	384.045	121.690	114.358	109.049	109.003
Passivo circulante	1.005	2.860	755	1.178	4.743	1.508	22	-
Passivo não circulante	454	461	10.355	10.383	98	15.769	3.644	3.644
Patrimônio líquido	51.324	50.460	381.523	372.484	116.849	97.081	105.383	105.359
Passivo e patrimônio líquido	52.783	53.781	392.633	384.045	121.690	114.358	109.049	109.003

Notas Explicativas



	Cabral		Torino		Loteamento Betim		LOG SJC Sony	
	1º semestre de		1º semestre de		1º semestre de		1º semestre de	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Receita operacional	744	2.317	3.350	4.041	1.504	3.797	-	-
Custo das merc. vendidas / serviços prestados	-	-	-	-	(902)	(2.581)	-	-
Outras despesas operacionais	162	(278)	(1.219)	(815)	(18)	(30)	36	(85)
Resultado financeiro	132	265	124	143	(2)	3	(1)	(1)
Imposto de renda e contribuição social	(174)	(226)	(416)	(495)	(40)	(104)	(15)	-
Resultado	864	2.078	1.839	2.874	542	1.085	20	(86)

c) As movimentações dos saldos de investimentos em controladas e controladas em conjunto para os semestres findos em 30 de junho de 2020 e de 2019 são como segue:

	Início da operação	Saldos iniciais	Aportes (reversões) de capital	Equivalência patrimonial	Recebimentos de dividendos	Outros	Saldos finais
Semestre findo em 30 de junho de 2020:							
Controladas em conjunto:							
Cabral	11/13	24.971	-	432	-	-	25.403
Torino	04/15	151.498	401	736	-	-	152.635
Loteamento Betim	03/18	48.541	343	271	-	9.270	58.425
LOG SJC Sony	-	68.452	2	13	-	-	68.467
Juros capitalizados (a)		12.791	-	(90)	-	-	12.701
Total das controladas em conjunto - Consolidado		306.253	746	1.362	-	9.270	317.631
Controladas:							
LOG I	02/09	145.262	1.994	4.281	(6.415)	-	145.122
LOG II	03/11	51.798	152	1.088	(1.020)	-	52.018
LOG Jundiaí	04/11	95.236	354	2.306	(2.698)	-	95.198
LOG Goiânia	04/12	150.269	3.927	3.288	(3.121)	-	154.363
LOG Hortolândia	09/12	139.601	529	2.765	(3.750)	-	139.145
LOG SJP	04/13	49.130	175	811	-	-	50.116
LOG Juiz de Fora	06/13	107.525	8.529	2.906	-	-	118.960
LOG Feira de Santana	06/13	37.614	207	793	(859)	-	37.755
LOG Fortaleza	08/13	242.658	686	6.673	(6.992)	-	243.025
LOG Via Expressa	11/13	163.749	727	3.923	(3.327)	-	165.072
LOG Viana	04/14	137.785	2.553	4.019	(3.573)	-	140.784
LOG Londrina	06/14	111.886	2.041	(1.394)	(1.420)	-	111.113
LOG Itatiaia	07/14	66.900	298	161	(1.107)	-	66.252
LOG Rio	02/17	151.305	2.595	3.875	(1.082)	-	156.693
LOG Aracajú	10/18	71.318	540	768	(502)	-	72.124
LOG BTS Extrema (b)	10/19	164.571	-	4.614	(2.586)	(2.602)	163.997
LOG Sumaré	-	20	1	(1)	-	-	20
LOG SJRP	-	23.496	230	442	-	-	24.168
LOG Macaé	-	13.911	139	111	-	-	14.161
LOG RP	-	51.193	137	1.012	-	-	52.342
LOG Uberaba	-	10.514	8.566	343	-	-	19.423
LDI	-	454	88	(13)	-	-	529
LE Empreendimentos	-	99	106	(30)	-	-	175
Juros capitalizados (a)		-	-	(3.127)	-	3.127	-
Total das controladas		1.986.294	34.574	39.614	(38.452)	525	2.022.555
Total do Individual		2.292.547	35.320	40.976	(38.452)	9.795	2.340.186
Semestre findo em 30 de junho de 2019:							
Total do Consolidado		342.794	2.027	2.441	-	4.057	351.319
Total do Individual		2.257.123	107.425	35.624	(40.835)	15.139	2.374.476

- (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.

Notas Explicativas



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	
	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19
Galpões industriais	2.678.012	2.536.495	552.016	466.306
Strip malls	37.840	37.640	37.840	37.640
Total	2.715.852	2.574.135	589.856	503.946

A movimentação do saldo de propriedades para investimento para os semestres findos em 30 de junho de 2020 e de 2019 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	2.574.135	2.485.297	503.946	445.780
Adições	138.271	97.431	85.819	4.070
Juros capitalizados (nota 8)	3.220	14.349	91	2.242
Variação do valor justo	226	800	-	-
Saldo final	2.715.852	2.597.877	589.856	452.092

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 semestre de		1º semestre de	
	2020	2019	2020	2019
Variação do valor justo de PPI	226	800	-	-
PIS/COFINS diferido	(123)	(434)	-	-
Variação do valor justo de PPI no resultado	103	366	-	-

Os valores justos das propriedades para investimento foram apurados em 30 de junho 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 seis 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 seis primeiros meses de 2020.
- Aquisições de novas áreas: foram avaliadas pelo custo de aquisição acrescido dos custos de construção incorridos nos seis 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.

Notas Explicativas



Em 30 de junho de 2020, do total de propriedades para investimento, R\$1.857.632 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.

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 semestres findos em 30 de junho de 2020 e de 2019 é como segue:

	Inicial	Adoção CPC 06 (R2) / IFRS 16	Adição	Final
Consolidado				
Semestre findo em 30 de junho de 2020:				
Custo:				
Direito de uso (*)	4.387	-	286	4.673
Outros (**)	1.760	-	-	1.760
Total Custo	6.147	-	286	6.433
Depreciação acumulada:				
Direito de uso (*)	243	-	151	394
Outros (**)	946	-	84	1.030
Total da depreciação acumulada	1.189	-	235	1.424
Total do imobilizado líquido	4.958	-	51	5.009
Semestre findo em 30 de junho de 2019:				
Total do imobilizado líquido	970	3.676	140	4.786

	Inicial	Adoção CPC 06 (R2) / IFRS 16	Adição	Final
Individual				
Semestre findo em 30 de junho de 2020:				
Custo:				
Direito de uso (*)	4.387	-	286	4.673
Outros (**)	1.548	-	-	1.548
Total Custo	5.935	-	286	6.221
Depreciação acumulada:				
Direito de uso (*)	243	-	151	394
Outros (**)	796	-	74	870
Total da depreciação acumulada	1.039	-	225	1.264
Total do imobilizado líquido	4.896	-	61	4.957
Semestre findo em 30 de junho de 2019:				
Total do imobilizado líquido	888	3.676	151	4.715

(*) 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.

Notas Explicativas



8. Empréstimos, financiamentos e debêntures

a) Empréstimos, financiamentos e debêntures

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019 é como segue:

Modalidade	30/06/20			31/12/19
	Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:				
Debênture - 8ª emissão	16.803	4.173	20.976	29.463
Debênture - 10ª emissão	21.778	53.929	75.707	75.820
Debênture - 11ª emissão	14.638	7.286	21.924	29.277
Debênture - 12ª emissão	10.038	65.001	75.039	80.063
Debênture - 13ª emissão	81.099	-	81.099	81.165
Debênture - 14ª emissão	538	150.000	150.538	150.929
Debênture - 15ª emissão	7.033	52.500	59.533	63.056
Debênture - 16ª emissão	18.984	72.727	91.711	104.882
Debênture - 17ª emissão	2.217	230.000	232.217	233.391
(-) Custo de captação	(2.804)	(5.020)	(7.824)	(9.296)
Total de debêntures - Individual	170.324	630.596	800.920	838.750
Financiamento à construção	6.522	18.868	25.390	27.977
(-) Custo de captação	(104)	(350)	(454)	(513)
Total empréstimos e financiamentos - Individual	6.418	18.518	24.936	27.464
Total Individual	176.742	649.114	825.856	866.214
Controladas:				
Financiamento à construção (*)	3.477	23.463	26.940	24.196
(-) Custo de captação	(112)	(435)	(547)	(605)
Total empréstimos e financiamentos - Controladas	3.365	23.028	26.393	23.591
Total Consolidado	180.107	672.142	852.249	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:

Notas Explicativas



	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	889.805	940.313	866.214	770.502
Captações	-	101.854	-	100.051
Encargos financeiros provisionados	19.891	36.452	18.725	31.007
Ajuste ao valor justo	3.615	-	-	-
Custo de captação de recursos	-	(1.253)	-	(1.195)
Amortização do custo de captação de recursos	1.589	2.759	1.530	1.651
Pagamento de principal	(36.399)	(89.213)	(35.801)	(33.382)
Pagamento de encargos financeiros	(26.252)	(42.602)	(24.812)	(29.600)
Saldo final	852.249	948.310	825.856	839.034

b) Garantias

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de junho de 2020 são como segue:

	Consolidado		
	Financiamento à construção	Debêntures	Total
Real / direitos creditórios	52.330	808.744	861.074 (*)

(*) 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	
	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19
<u>Período após a data do balanço:</u>				
12 meses	180.107	82.526	176.742	79.661
13 a 24 meses	134.769	194.518	132.102	191.879
25 a 36 meses	200.414	208.797	197.736	206.158
37 a 48 meses	160.265	209.151	157.567	206.500
Após 48 meses	176.694	194.813	161.709	182.016
Total	852.249	889.805	825.856	866.214

d) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros são capitalizados conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado			
	2020		2019	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
<u>Encargos financeiros provenientes de:</u>				
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(9.346)	(21.480)	(19.639)	(39.211)
Instrumentos financeiros derivativos	22	25	(59)	(445)
Total dos encargos financeiros	(9.324)	(21.455)	(19.698)	(39.656)
<u>Juros capitalizados em:</u>				
Propriedade para investimento (nota 6)	1.316	3.220	6.599	14.349
Encargos financeiros registrados no resultado (nota 16)	(8.008)	(18.235)	(13.099)	(25.307)

Notas Explicativas



	Individual			
	2020		2019	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Encargos financeiros provenientes de:				
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(8.759)	(20.255)	(17.039)	(32.658)
Instrumentos financeiros derivativos	22	25	(59)	(445)
Total dos encargos financeiros	(8.737)	(20.230)	(17.098)	(33.103)
Juros capitalizados em:				
Propriedade para investimento (nota 6)	7	91	1.065	2.242
Resultado de equivalência patrimonial (nota 5)	1.308	3.127	5.113	11.082
Encargos financeiros registrados no resultado (nota 16)	(7.422)	(17.012)	(10.920)	(19.779)

No semestre findo em 30 de junho de 2020, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 4,75% a.a. (8,39% a.a. no mesmo período 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.

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 30 de junho 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.

Notas Explicativas



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			
	2020		2019	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	22.493	39.833	14.852	30.104
Alíquota vigente - imposto de renda e contribuição social	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(7.648)	(13.543)	(5.050)	(10.235)
Efeito do IRPJ e da CSLL sobre as diferenças permanentes:				
Resultado de equivalência patrimonial bruto de juros capitalizados baixados	167	463	385	830
Crédito tributário não constituído	(444)	(1.063)	(1.738)	(3.768)
Depreciação de propriedades para investimento	1.095	2.178	1.371	2.725
Diferença da base de cálculo para empresas tributadas no lucro presumido	5.733	10.409	6.575	10.060
Outros	561	1.167	59	(190)
Crédito (débito) do IRPJ e da CSLL no resultado	(536)	(389)	1.602	(578)

	Individual			
	2020		2019	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	19.044	32.830	12.138	22.190
Alíquota vigente - imposto de renda e contribuição social	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(6.475)	(11.162)	(4.127)	(7.545)
Efeito do IRPJ e da CSLL sobre as diferenças permanentes:				
Resultado de equivalência patrimonial bruto de juros capitalizados baixados	7.920	14.995	8.620	15.880
Crédito tributário não constituído	(444)	(1.063)	(1.738)	(3.768)
Depreciação de propriedades para investimento	1.002	1.994	862	1.709
Outros	655	1.354	570	829
Crédito (débito) do IRPJ e da CSLL no resultado	2.658	6.118	4.187	7.105

Em 30 de junho 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	
	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19
<u>Ativo não circulante:</u>				
Imposto de renda e contribuição social	105.504	99.359	105.504	99.359
<u>Passivo:</u>				
Imposto de renda e contribuição social	(32.889)	(31.451)	-	-
PIS/COFINS	(37.127)	(36.774)	-	-
	(70.016)	(68.225)	-	-
Circulante	(2.407)	(1.763)	-	-
Não circulante	(67.609)	(66.462)	-	-
Total	(70.016)	(68.225)	-	-

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

Notas Explicativas



	Consolidado		Individual	
	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19
Efeito tributário sobre:				
Ativo diferido:				
Prejuízo fiscal e base negativa	73.262	60.876	72.735	59.697
Juros capitalizados baixados (*)	99.691	99.691	99.691	99.691
Diferenças temporárias	216	7.109	216	7.109
	173.169	167.676	172.642	166.497
Passivos diferidos reclassificados	(67.665)	(68.317)	(67.138)	(67.138)
Ativo diferido	105.504	99.359	105.504	99.359
Passivo diferido:				
Mais valia do valor justo sobre propriedades para investimento	(97.616)	(97.513)	(67.138)	(67.138)
Aluguéis a receber e outros	(2.938)	(2.255)	-	-
	(100.554)	(99.768)	(67.138)	(67.138)
Passivos diferidos reclassificados	67.665	68.317	67.138	67.138
Imposto diferido passivo	(32.889)	(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 30 de junho 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	3.359	3.359
2021	3.517	3.517
2022	3.292	3.292
2023	5.154	5.154
2024	3.590	3.590
2025 a 2027	13.925	13.925
2028 a 2029	72.667	72.667
Total	105.504	105.504

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

Em 30 de junho 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 semestres findos em 30 de junho de 2020 e de 2019 é como segue:

	Consolidado				Individual			
	1º semestre de				1º semestre 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	1.070	27	-	27	1.070
Resultado do período	5.466	(786)	4.680	3.890	6.118	-	6.118	7.105
Saldo final	173.169	(100.554)	72.615	102.746	172.642	(67.138)	105.504	133.944

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 semestres findos em 30 de junho de 2020 e de 2019 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	1.808	2.098	318	425
Adições e atualização	145	279	1	102
Pagamento	(112)	(296)	(39)	(128)
Reversão	(145)	(371)	(69)	(98)
Saldo final	1.696	1.710	211	301

Os processos julgados com probabilidade de perda possível pelos consultores jurídicos montam em R\$4.756 no Consolidado e R\$188 no Individual em 30 de junho 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 semestres findos em 30 de junho de 2020 e de 2019 é como segue:

	Consolidado e Individual	
	1º semestre de	
	2020	2019
Saldo inicial	4.265	-
Adoção inicial CPC 06 (R2) / IFRS 16	-	3.676
Remensuração	286	331
Despesas de juros	143	154
Pagamento de principal	(63)	(58)
Pagamento de juros	(143)	(154)
Saldo final	4.488	3.949
Circulante	209	123
Não circulante	4.279	3.826
	4.488	3.949

Os fluxos de caixa contratuais não descontados (passivos brutos de arrendamentos) representam desembolsos anuais de caixa de R\$472, 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 semestre findo em 30 de junho de 2020, estes arrendamentos representam R\$31 (R\$14 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	
	30/06/20	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 30 de junho 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
Semestre findo em 30 de junho 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, foram 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

Em 16 de abril de 2020, foi aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária a alteração do Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações da Companhia, aumentando a quantidade de opções em 1.000 (um milhão), passando de 892 opções para 1.892.

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

Notas Explicativas



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	2,38%	Até 5 anos	R\$ 1,00	Diretores	08/11	12/21
2	06/12	22.444	1,19%	Até 5 anos	R\$ 5,59	Diretores	08/12	12/22
3	10/13	27.710	1,46%	Até 5 anos	R\$ 7,51	Diretores e gestores	12/13	12/23
4	11/14	27.710	1,46%	Até 5 anos	R\$ 7,51	Diretores e gestores	12/14	12/24
5	12/15	27.710	1,46%	Até 5 anos	R\$ 7,51	Diretores e gestores	12/15	12/25
6	04/18	352.000	18,60%	Até 5 anos	R\$ 22,00	Diretores e gestores	12/18	12/25
7	09/19	226.251	11,96%	Até 5 anos	R\$ 23,42	Diretores e gestores	12/19	12/26
8	06/20	253.216	13,38%	Até 5 anos	R\$ 21,62	Diretores e gestores	12/20	12/27

(*) 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 opções para cada programa para os semestres findos em 30 de junho de 2020 e de 2019 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 1º semestre de 2020 (opções mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
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	16	226	-	(3)	-	223
8	18	-	253	-	-	253
		729	253	(3)	-	979
Preço médio ponderado das opções		22,26	21,62	23,42	-	22,09
1º semestre de 2019 (opções mil)		528	-	-	-	528
Preço médio ponderado das opções		20,89	-	-	-	20,89

Programa	Número de ações exercíveis (mil)	Custo das opções no exercício	Custo das opções a ser reconhecido	Período remanescente do custo das opções (em anos)
1	45	-	-	-
2	22	-	-	-
3	28	-	-	-
4	28	-	-	-
5	28	-	-	-
6	35	166	746	2,5
7	11	140	794	3,6
8	-	82	3.172	4,6
2020	197	388	4.712	4,1
2019	146	245	1.147	4,1

(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 semestre findo em 30 de junho de 2020, foram adquiridas 985 mil ações no valor de R\$18.597 através do Programa de Recompra da Companhia (zero no mesmo período de 2019), conforme demonstrado abaixo:

Notas Explicativas



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 semestre de 2020:								
Ações ordinárias	-	985	-	985	18,88	22,18	14,87	32.456

(*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 30 de junho 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:

	Consolidado e Individual			
	2020		2019	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Lucro básico por ação:				
Lucro do período	21.702	38.948	16.325	29.295
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	101.213	101.662	73.784	71.821
Lucro por ação básico - em R\$	0,21442	0,38311	0,22125	0,40789
Lucro diluído por ação:				
Lucro do período	21.702	38.948	16.325	29.295
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	101.213	101.662	73.784	71.821
Efeito diluidor das opções de ações (milhares)	116	174	131	131
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	101.329	101.836	73.915	71.952
Lucro por ação diluído - em R\$	0,21417	0,38246	0,22086	0,40715

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			
	2020		2019	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita de aluguéis	35.839	70.563	31.805	62.614
Receita de serviço de administração de condomínios	1.021	2.027	908	1.861
Tributos sobre receitas	(1.814)	(3.544)	(1.799)	(3.576)
Receita líquida	35.046	69.046	30.914	60.899

	Individual			
	2020		2019	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita de aluguéis	7.047	13.764	5.018	10.426
Receita de serviço de administração de condomínios	1.021	2.027	908	1.861
Tributos sobre receitas	(777)	(1.521)	(583)	(1.200)
Receita líquida	7.291	14.270	5.343	11.087

Notas Explicativas



15. Custos e despesas por natureza

	Consolidado			
	2020		2019	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Custos dos serviços prestados - administração de condomínios	(341)	(799)	(564)	(1.028)
Despesas operacionais:				
Depreciação e amortização	(180)	(359)	(186)	(364)
Publicidade	(363)	(776)	(335)	(620)
Salários, encargos e benefícios	(2.521)	(4.902)	(2.194)	(4.088)
Honorários da administração	(1.034)	(2.016)	(870)	(1.252)
Consultorias e serviços	(1.471)	(2.647)	(1.246)	(2.699)
Despesas gerais	(736)	(1.893)	(1.034)	(1.659)
Opções de ações	(235)	(388)	(122)	(245)
Despesa de vacância	(974)	(1.989)	(749)	(1.493)
Outras	(1.103)	(1.711)	(463)	(1.009)
	(8.617)	(16.681)	(7.199)	(13.429)
Classificadas como:				
Despesas comerciais	(2.633)	(5.035)	(2.236)	(4.274)
Despesas gerais e administrativas	(3.847)	(7.919)	(3.629)	(6.894)
Honorários da administração	(1.034)	(2.016)	(870)	(1.252)
Outras despesas operacionais	(1.103)	(1.711)	(464)	(1.009)
	(8.617)	(16.681)	(7.199)	(13.429)

	Individual			
	2020		2019	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Custos dos serviços prestados - administração de condomínios	(341)	(799)	(564)	(1.028)
Despesas operacionais:				
Depreciação e amortização	(179)	(357)	(183)	(362)
Publicidade	(352)	(765)	(335)	(619)
Salários, encargos e benefícios	(2.521)	(4.902)	(2.193)	(4.086)
Honorários da administração	(1.034)	(2.016)	(870)	(1.252)
Consultorias e serviços	(763)	(1.427)	(537)	(1.241)
Despesas gerais	(601)	(1.723)	(902)	(1.447)
Opções de ações	(235)	(388)	(122)	(245)
Despesa de vacância	(369)	(824)	(253)	(557)
Outras	(1.180)	(1.262)	(202)	(265)
	(7.234)	(13.664)	(5.597)	(10.074)
Classificadas como:				
Despesas comerciais	(1.446)	(3.002)	(1.213)	(2.356)
Despesas gerais e administrativas	(3.574)	(7.384)	(3.312)	(6.201)
Honorários da administração	(1.034)	(2.016)	(870)	(1.252)
Outras despesas operacionais	(1.180)	(1.262)	(202)	(265)
	(7.234)	(13.664)	(5.597)	(10.074)

Notas Explicativas



16. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado			
	2020		2019	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 8 (d))	(8.008)	(18.235)	(13.099)	(25.307)
Resultado com instrumentos financeiros derivativos	53	(126)	45	316
Outras despesas financeiras	(163)	(300)	(241)	(465)
	(8.118)	(18.661)	(13.295)	(25.456)
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	3.527	4.461	3.352	5.551
Receitas de juros de contratos de mútuo	497	497	-	-
Resultado com instrumentos financeiros derivativos	-	-	2	25
Atualizações monetárias	(51)	517	234	-
Outras receitas financeiras (*)	17	(12)	108	735
	3.990	5.463	3.696	6.311
Resultado financeiro	(4.128)	(13.198)	(9.599)	(19.145)

	Individual			
	2020		2019	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 8 (d))	(7.422)	(17.012)	(10.920)	(19.779)
Resultado com instrumentos financeiros derivativos	744	3.489	45	316
Outras despesas financeiras	17	40	(82)	(176)
	(6.661)	(13.483)	(10.957)	(19.639)
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	3.501	4.426	3.284	5.384
Receitas de juros de contratos de mútuo	590	711	229	450
Resultado com instrumentos financeiros derivativos	-	-	2	25
Atualizações monetárias	(51)	517	234	-
Outras receitas financeiras (*)	(36)	(124)	(75)	361
	4.004	5.530	3.674	6.220
Resultado financeiro	(2.657)	(7.953)	(7.283)	(13.419)

(*) Inclui efeito tributário sobre receita financeira.

17. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas são como seguem:

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19
<u>Aplicações financeiras e TVM</u>									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	290.273	328.915	-	-	290.273	328.915	-	-
Banco Bradesco S.A.	[2]	35.696	158.794	-	-	32.840	156.055	-	-
<u>Créditos com empresas ligadas</u>									
Investidas									
SPEs	[3]	-	-	-	-	6.658	7.637	-	-
<u>Clientes por aluguéis</u>									
Outras partes relacionadas									
Patrus Transportes Urgentes Ltda.	[4]	1.285	427	-	-	69	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]	22.909	27.919	-	-	22.909	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]	-	-	180.229	181.472	-	-	180.229	181.472
<u>Fornecedor por arrendamento</u>									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações	[7]	-	-	14	41	-	-	14	41

Notas Explicativas



	Consolidado							
	Receita				Despesa			
	2º trimestre de		1º semestre de		2º trimestre de		1º semestre de	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Receitas financeiras								
Aplicações financeiras e TVM								
Outras partes relacionadas								
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	537	876	(2.312)	1.705	-	-	-
Banco Bradesco S.A.	[2]	287	-	1.612	-	-	-	-
Receita de alugueis								
Clientes por alugueis								
Outras partes relacionadas:								
Patrus Transportes Urgentes Ltda.	[4]	1.297	874	2.613	1.676	-	-	-
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[5]	103	-	205	-	-	-	-
Despesas operacionais								
Despesas gerais e administrativas								
Outras partes relacionadas:								
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[7]	-	-	-	84	80	153	154
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[8]	-	-	-	392	434	784	867
Despesas financeiras								
Outras partes relacionadas:								
Juros:								
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	-	-	-	432	-	1.031	-
Banco Bradesco S.A.	[2]	-	-	-	1.556	-	3.713	-
Comissão:								
Banco Inter S.A. (Inter)	[9]	-	-	-	-	-	-	980

	Individual							
	Receita				Despesa			
	2º trimestre de		1º semestre de		2º trimestre de		1º semestre de	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Receitas financeiras								
Aplicações financeiras e TVM								
Outras partes relacionadas								
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	537	876	(2.312)	1.705	-	-	-
Banco Bradesco S.A.	[2]	270	-	1.593	-	-	-	-
Créditos com empresas ligadas								
Investidas								
SPEs	[3]	93	229	214	450	-	-	-
Receita de alugueis								
Clientes por alugueis								
Outras partes relacionadas:								
Patrus Transportes Urgentes Ltda.	[4]	70	64	134	142	-	-	-
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[5]	103	-	205	-	-	-	-
Despesas operacionais								
Despesas gerais e administrativas								
Outras partes relacionadas:								
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[7]	-	-	-	84	80	153	154
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[8]	-	-	-	143	153	285	306
Despesas financeiras								
Outras partes relacionadas:								
Juros:								
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	-	-	-	432	-	1.031	-
Banco Bradesco S.A.	[2]	-	-	-	1.556	-	3.713	-
Comissão:								
Banco Inter S.A. (Inter)	[9]	-	-	-	-	-	-	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. Em 30 de junho de 2020, as aplicações apresentam rendimento de 32,84% do CDI no Consolidado e Individual (109,19% 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\$1.547, em 30 de junho de 2020 (R\$5.560 em 31 de dezembro de 2019). Os rendimentos financeiros advindos destas aplicações nos períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2020 foram de R\$25 e R\$83, respectivamente (R\$198 e R\$100 no mesmo período de 2019, respectivamente).

- [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 alugueis firmados entre a Companhia e controladas com a empresa Patrus Transportes Urgentes Ltda., controlada por um acionista minoritário da Companhia.
- [5] Refere-se a contratos de alugueis firmados entre a Companhia e a MRV Engenharia e Participações S.A. empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia.

Notas Explicativas



[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 30 de junho de 2020	1.436	22.902	24.338
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 30 de junho 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.

	Consolidado e Individual			
	2020		2019	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração	1.034	2.016	1.044	1.502
Participação nos lucros e resultados	321	643	187	315
Benefícios assistenciais	35	65	22	41
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada (plano de contribuição definida)	23	42	20	34
Remuneração baseada em ações:				
Plano de opção de ações	175	299	112	225
	1.588	3.065	1.385	2.117

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.

Notas Explicativas



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 30 de junho 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 nocial	Ponta ativa	Ponta passiva	Efeito no resultado		30/06/20
							Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Valor justo do derivativo
Swap (*)	11/18	10,5% / 108,95% CDI	08/28	22.645	22.783	22.681	102	3.483	3.585
							102	3.483	3.585
									Consolidado e Individual
Ativo não circulante									
Total									3.585

(*) 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 nocional	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									
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
2º trimestre de 2020	23	744	767
1º semestre de 2020	26	3.489	3.515
2º trimestre de 2019	(59)	47	(12)
1º semestre de 2019	(445)	341	(104)

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:

<i>Hedge</i> de valor justo	Valor nominal	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado
	30/06/20		30/06/20	2020
Empréstimos e financiamentos (item protegido)	22.645	10%	(26.730) (*)	3.946
		Ponta ativa		
		10% (**)	26.730	(3.946)
Instrumentos financeiros derivativos (instrumento de <i>hedge</i>)	22.645	Ponta passiva		
		108,95% CDI	(23.145)	464
		Posição líquida swap	3.585	(3.482)
		Posição líquida total	(23.145)	464

(*) Relação de proteção pelo *swap* de 99,22% 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	30/06/20		31/12/19	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:					
Custo amortizado		80.753	80.753	90.177	90.177
Caixa e bancos	3	450	450	1.620	1.620
Contas a receber	4	80.303	80.303	88.557	88.557
Valor justo por meio do resultado (obrigatoriamente mensurado) (*)		719.673	719.673	812.383	812.383
Fundo de investimento restrito	3	65.151	65.151	45.516	45.516
Fundo de investimento não restrito	3	165.514	165.514	370.398	370.398
Certificados de depósitos bancários (CDB)	3	485.423	485.423	396.399	396.399
Instrumentos financeiros derivativos	18 (a)	3.585	3.585	70	70
Passivos financeiros:					
Custo amortizado		880.998	880.640	878.375	833.184
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	825.309	824.951	865.609	820.418
Contas a pagar por aquisição de terrenos		41.315	41.315	-	-
Fornecedores		9.886	9.886	8.501	8.501
Arrendamento	12	4.488	4.488	4.265	4.265
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de <i>hedge</i>) (*)		26.940	26.940	24.196	24.196
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	26.940	26.940	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 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, considerado em 30 de junho 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 + 0,75% a 0,89%	12/21 a 12/28
108% a 119% CDI	CDI + 0,75% a 0,89%	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 30 de junho 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 30/06/2020	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	726.124	(885.004)	(158.880)	4,59%	2,07%	(i) -2,52%	4.004
IGPM	-	(13.084)	(13.084)	7,31%	6,43%	(ii) -0,88%	115
TR	-	(26.940)	(26.940)	0,00%	0,01%	(i) 0,01%	(3)
IPCA	24.338	-	24.338	2,13%	1,70%	(ii) -0,43%	(105)
							<u>4.011</u>
<u>Cenário I:</u>							
CDI	726.124	(885.004)	(158.880)	4,59%	2,59%	-2,00%	3.178
IGPM	-	(13.084)	(13.084)	7,31%	8,04%	0,73%	(96)
TR	-	(26.940)	(26.940)	0,00%	0,01%	0,01%	(3)
IPCA	24.338	-	24.338	2,13%	1,28%	-0,85%	(207)
							<u>2.872</u>
<u>Cenário II:</u>							
CDI	726.124	(885.004)	(158.880)	4,59%	3,11%	-1,48%	2.351
IGPM	-	(13.084)	(13.084)	7,31%	9,65%	2,34%	(306)
TR	-	(26.940)	(26.940)	0,00%	0,02%	0,02%	(5)
IPCA	24.338	-	24.338	2,13%	0,85%	-1,28%	(312)
							<u>1.728</u>

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central do Brasil.

(*) Variação efetiva do primeiro semestre do ano 2020, mais a projeção para os próximos seis meses do ano 2020.

(d) Gestão do risco de capital

Em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, os índices de endividamento eram conforme demonstrados a seguir:

Notas Explicativas



	Consolidado		Individual	
	30/06/20	31/12/19	30/06/20	31/12/19
Empréstimos, financiamentos e debêntures	852.249	889.805	825.856	866.214
Caixa e equivalentes de caixa e TVM	(716.538)	(813.933)	(713.028)	(809.441)
Dívida líquida	135.711	75.872	112.828	56.773
Patrimônio líquido (PL)	2.975.144	2.954.223	2.957.043	2.938.957
Dívida líquida / PL	4,6%	2,6%	3,8%	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 30 de junho 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
<u>Consolidado:</u>					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	220.477	178.100	230.568	371.762	1.000.907
Passivos não remunerados	9.886	-	-	-	9.886
Total	230.363	178.100	230.568	371.762	1.010.793
<u>Individual:</u>					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	216.396	174.016	226.479	350.202	967.093
Passivos não remunerados	4.129	-	-	-	4.129
Total	220.525	174.016	226.479	350.202	971.222

(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 outros 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 semestres findos em 30 de junho 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:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2020	2019	2020	2019
Capitalização de juros	3.220	14.349	3.218	13.324
Direito de uso (adoção inicial e remensuração do CPC 06 (R2)) (nota 7)	286	3.676	286	3.676
Aportes de capital não integralizados em controlada em conjunto	-	4.002	-	4.002

Notas Explicativas



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 30 de junho 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.	135.937
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.	21.557
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.	367
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.	16.500
Seguro Garantia/Fiança Mercado Livre de Energia	Garante ao fornecedor de energia elétrica, o pagamento dos valores acordados em contratos anualmente.	330

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 3): 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 4): 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 das premissas usadas para a data base de 30 de junho 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.

Notas Explicativas



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 julho 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 30 de junho de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis 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 trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se 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 aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 29 de julho 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 julho 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 30 de junho 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 30 de junho de 2020.

Sérgio Fischer Teixeira de Souza
Diretor Presidente

André Luiz De Ávila Vitória
Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores

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

Belo Horizonte, 29 de julho 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 30 de junho 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 30 de junho de 2020.

Sérgio Fischer Teixeira de Souza
Diretor Presidente

André Luiz De Ávila Vitória
Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores