

Divulgação de
Resultados

1º Trimestre de 2020



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

SEGUIMOS CONFIANTES NO NEGÓCIO E NO CRESCIMENTO

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

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

DESTAQUES 1T20

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

COVID-19

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

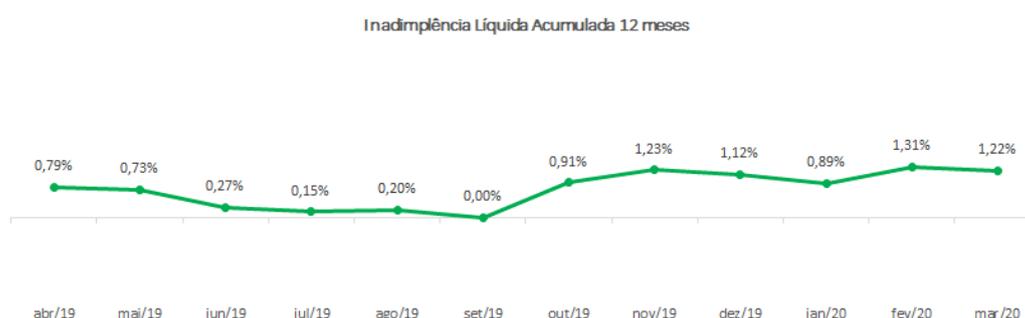


Assumimos o compromisso público de não demissão de nossos colaboradores durante 60 dias e doamos recursos para compra de ventiladores pulmonares (respiradores), reforçando nosso posicionamento de crença no país com contribuição direta para reduzir os impactos dessa crise.

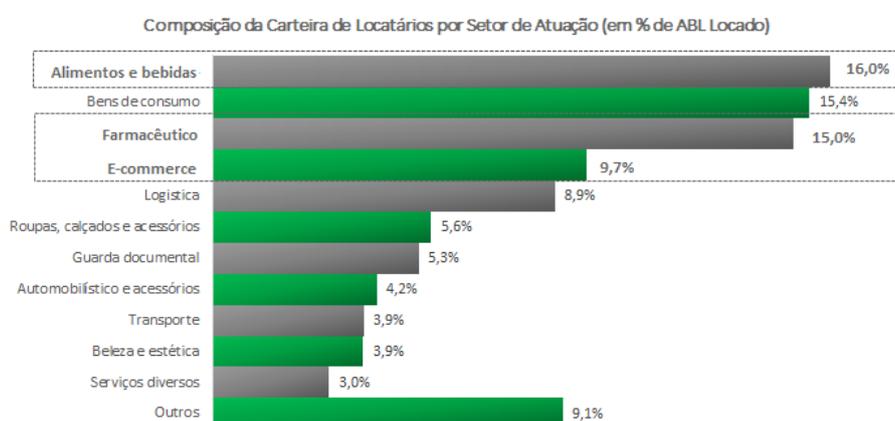
Nosso foco também tem sido de auxiliar as comunidades onde nossos condomínios logísticos estão situados. Em abril, cedemos um espaço de quase 1,5 mil m² de ABL em um de nossos empreendimentos para operação de assistência e distribuição de cestas básicas e outros itens pela Cruz Vermelha Brasileira –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

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

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



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



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



EVOLUÇÃO DAS COMPRAS ONLINE



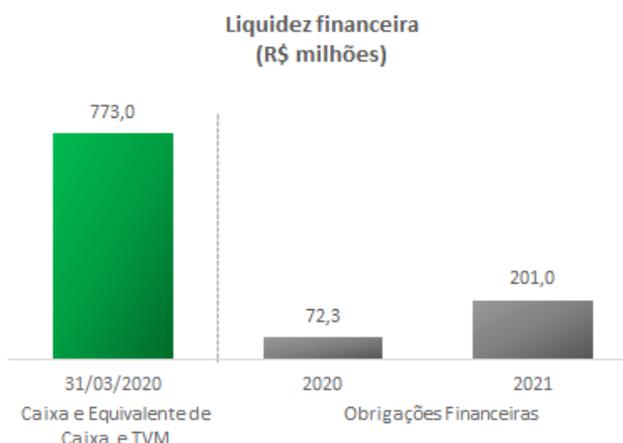
TICKET MÉDIO R\$	413	419	423	410	416	417	439	421	415	408	394
------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

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

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

POSIÇÃO DE LIQUIDEZ SÓLIDA

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



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

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

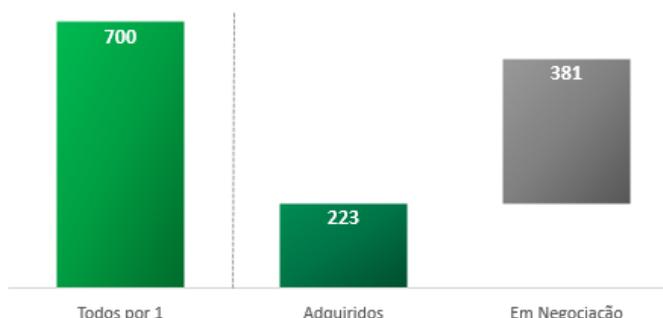
TODOS POR 1

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



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

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



MAIS UM CONTRATO DE BTS FECHADO – SEGUINDO EM FRENTE

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



EVENTOS SUBSEQUENTES

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

INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Destaques Operacionais* (em ABL m ² próprio)	31/03/2020	31/03/2019	Var. % 31/03/2020 x 31/03/2019
Portfólio Potencial	1.554.213	1.477.736	5,2%
Galpões	1.530.353	1.450.298	5,5%
Retail **	23.860	27.438	-13,0%
ABL Aprovado	1.126.951	1.193.342	-5,6%
Galpões	1.110.330	1.173.143	-5,4%
Retail **	16.620	20.198	-17,7%
ABL Entregue	876.521	817.087	7,3%
Galpões	861.608	799.553	7,8%
Retail **	14.913	17.534	-14,9%

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

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

* Os destaques operacionais consideram as subsidiárias controladas em conjunto.

** Retail: Strip Malls.

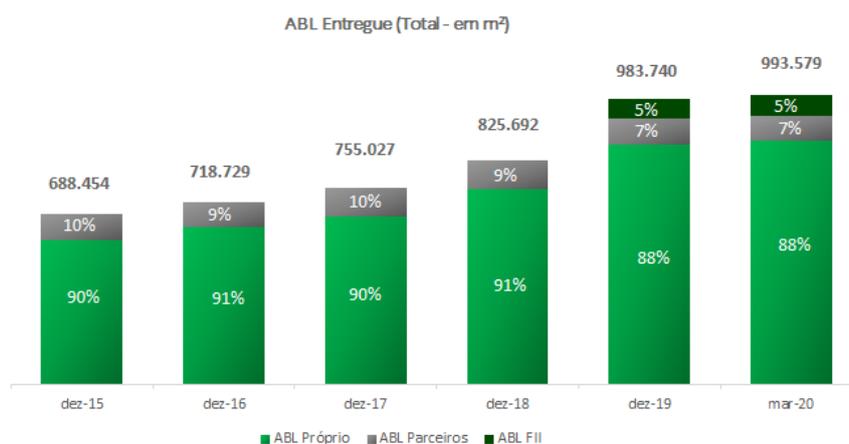
*** EBITDA e FFO Ajustados: Desconsidera acréscimos ou reduções por itens que entendemos como não sendo parte do resultado de nossa atividade de locação de áreas comerciais, ou que não afetam a nossa geração de caixa, como o valor justo de propriedade para investimento na Companhia e nas controladas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

DESEMPENHO OPERACIONAL



ABL Entregue

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



ABL Aprovado

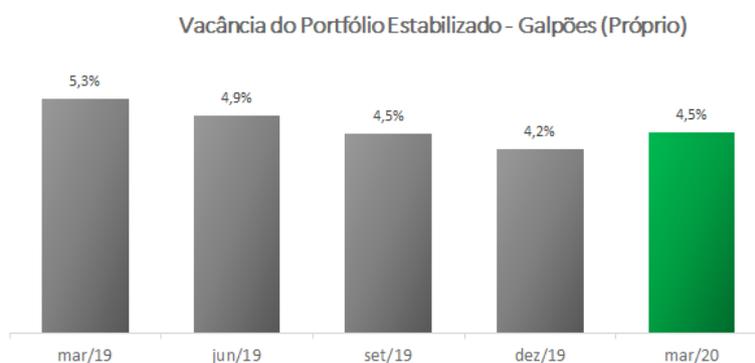
A Companhia possui um portfólio aprovado de projetos que não se encontram em operação ou em construção, totalizando, aproximadamente, 212,6 mil m² de ABL próprio pulverizados nas regiões sul, sudeste e nordeste.

ABL em Construção

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

Vacância Estabilizada

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



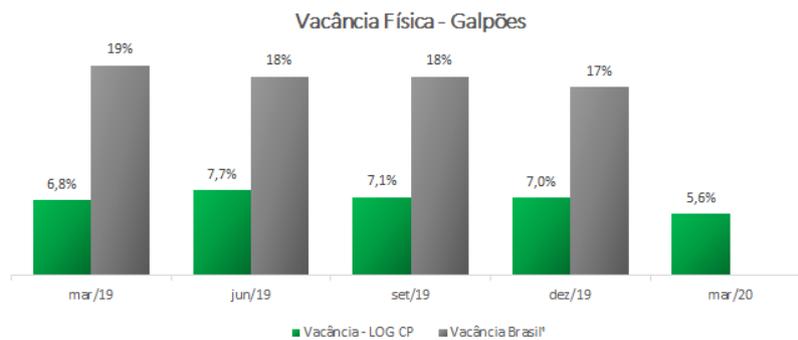
ABL Entregue (próprio em mil m²) e Vacância Estabilizada por região

Total ABL Entregue: 876,5



Vacância Física

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



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

Locações

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

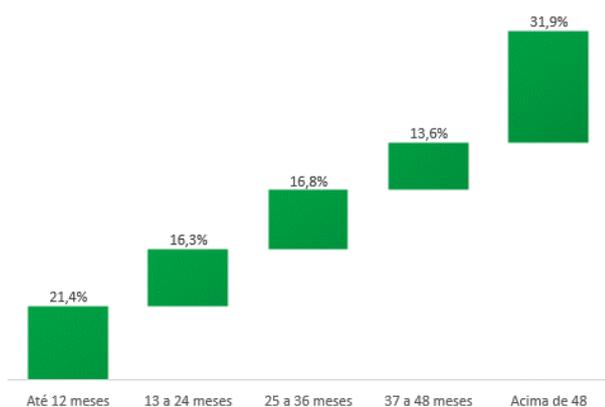


A Companhia teve uma absorção bruta (novas locações + renovações) de aproximadamente 109,6 mil m² de ABL total (94,2 mil m² de ABL próprio) durante o primeiro trimestre de 2020, totalizando uma absorção líquida (absorção bruta - devoluções) de 74,6 mil m² de ABL próprio.

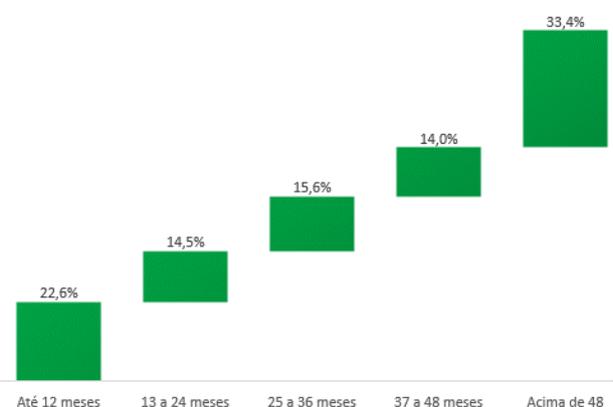
O backlog total de contratos assinados pela Companhia (ABL Total), tanto os em operação quanto aqueles de obras em andamento, totalizam R\$ 625,3 milhões em 31 de março de 2020 (R\$ 599,0 milhões em 31 de dezembro de 2019).

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

Cronograma de Vencimento dos Contratos em ABL (Próprio)



Cronograma de Vencimento dos Contratos em Receita (Próprio)

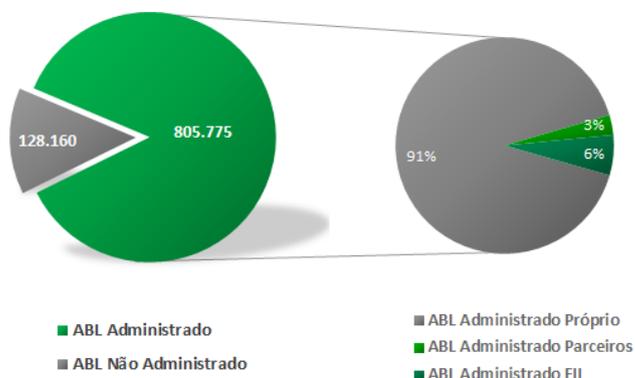


Administração de condomínios – LOG ADM

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

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

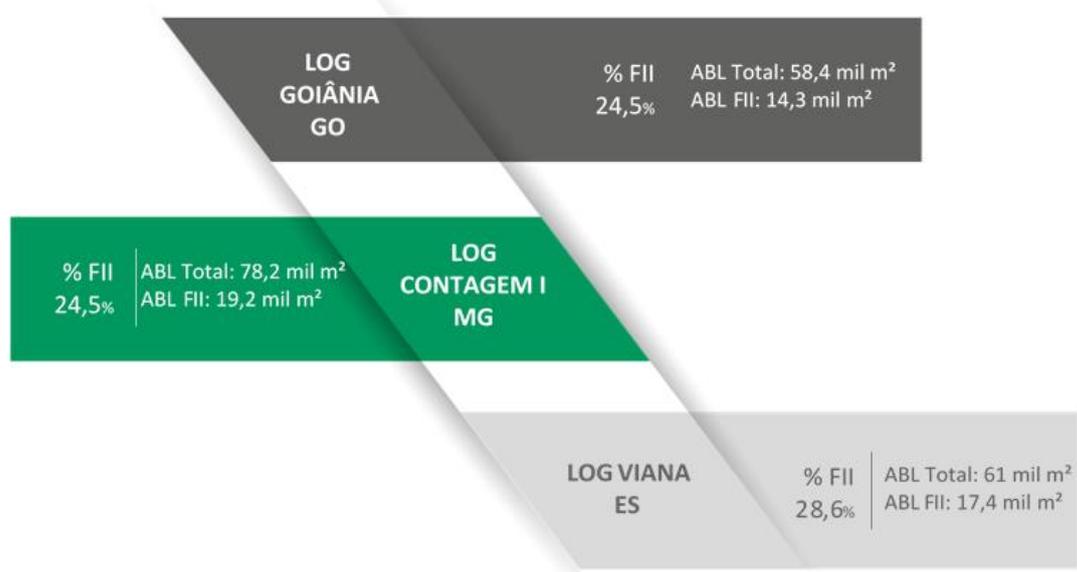
ABL Administrado pela LOG ADM



Consultoria Imobiliária – FII LGCP11

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

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



DESEMPENHO FINANCEIRO

Receita Operacional

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

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

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

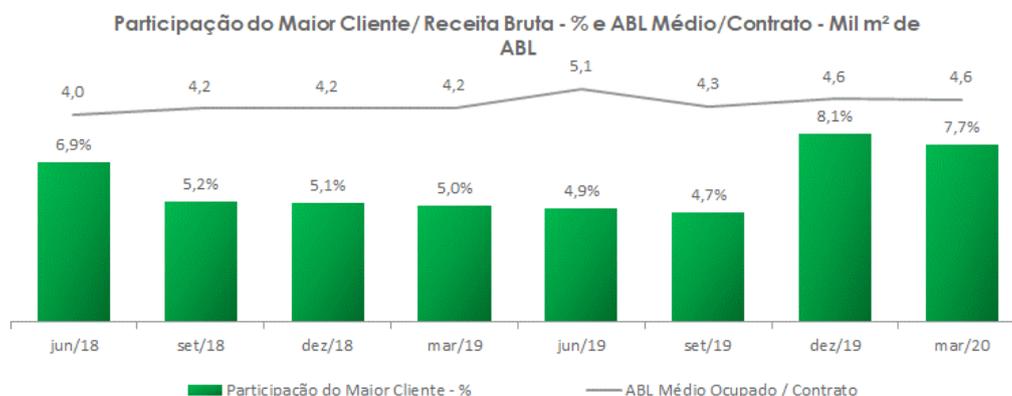
Receita de Locações (em R\$ mil)	1T20	1T19	Var. % 1T20 x 1T19
Receita de Locações	34.724	30.809	12,7%
Receita de Locações - Galpões	34.191	30.230	13,1%
Receita de Locações - Retail	533	579	-7,9%

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

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

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

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



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

LOG ADM

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

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

Depreciação e Custo (Pronunciamento Contábil)

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

Despesas Operacionais

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

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

Resultado de Equivalência Patrimonial

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

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

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

Resultado Financeiro

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

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

Impostos

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

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

Lucro Líquido

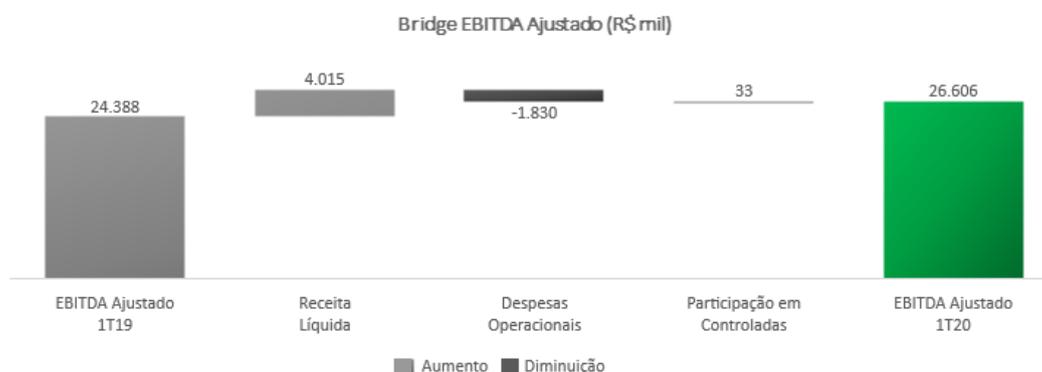
Lucro Líquido (em R\$ mil)	1T20	1T19	Var. % 1T20 x 1T19
Lucro Líquido	17.487	13.072	33,8%
Margem Líquida	51,4%	43,6%	7,8 p.p.
Lucro Líquido	17.487	13.072	33,8%
(-) Alienação de PPI e Investimentos	-	(216)	-100,0%
(-) Efeito na equivalência patrimonial loteamento Betim	77	(394)	-119,5%
(-) Valor justo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

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

EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado

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

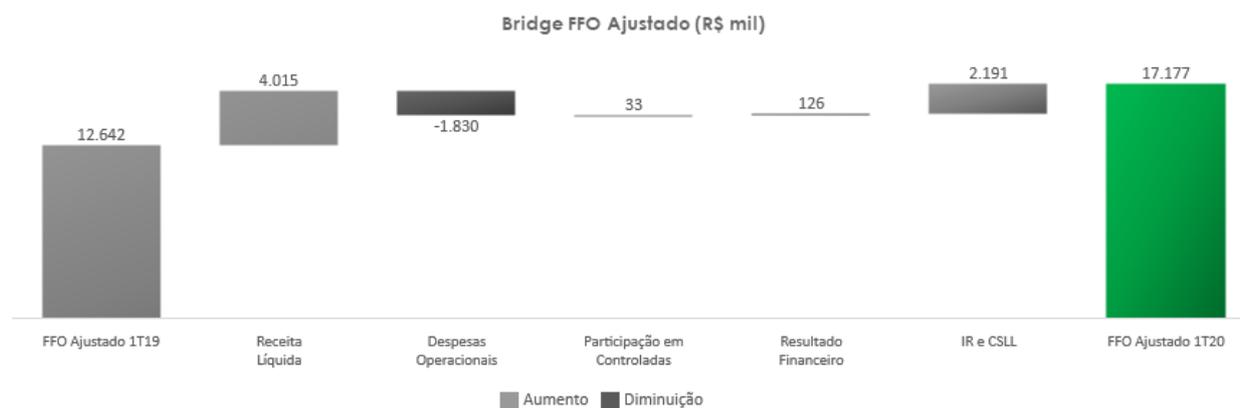
O crescimento no EBITDA Ajustado contra o 1T19 é explicado, majoritariamente, pelo crescimento da operação e pela alavancagem operacional da Companhia, apesar da venda dos ativos ao FII, ocorrida no 4T19.



FFO (Funds From Operations) e Margem FFO Ajustados

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

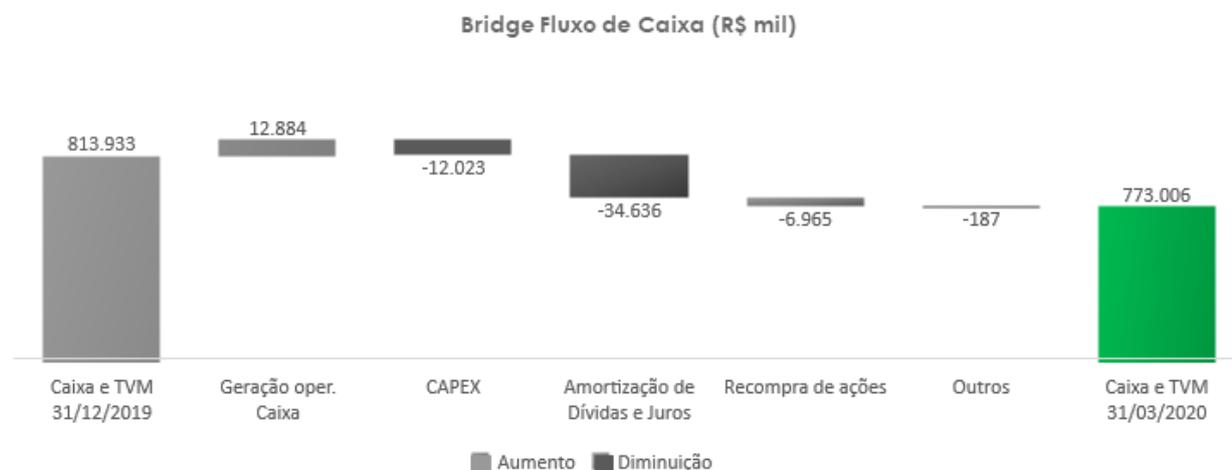
O crescimento de FFO Ajustado contra o 1T19 se dá pelo crescimento da operação e pela alavancagem operacional da Companhia, além do impacto na despesa de impostos.



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

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

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



Contas a Receber

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

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

Propriedades para Investimento – PPI

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

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

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

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

Endividamento

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

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

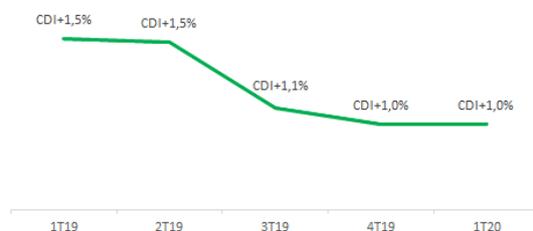
* Custo efetivo: considera o custo da dívida contratual + outros custos de captação (fees, assessoria legal, agente fiduciário e/ou securitizadora - no caso das debêntures, cartório e etc.) e manutenção da dívida.

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

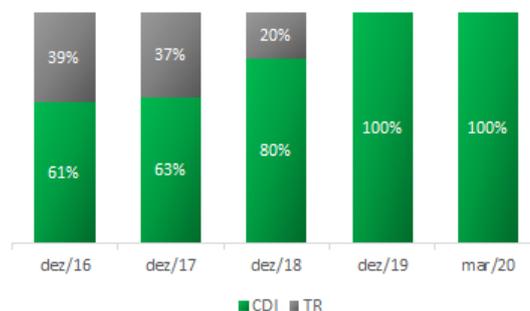
A LOG alcançou maior eficiência financeira por meio de novas captações com menor custo e alongamento do prazo, trocando dívidas mais caras por mais baratas (*liability management*). Além do alongamento do perfil de endividamento, o custo efetivo da dívida total reduziu de CDI+1,76% em mar/19 para CDI+1,27%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

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

Custo de Face da Dívida



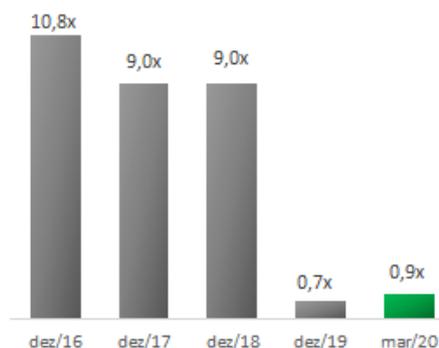
Distribuição da Dívida por Índice



Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ Milhões)



Dívida Líquida/EBITDA Ajustado LTM

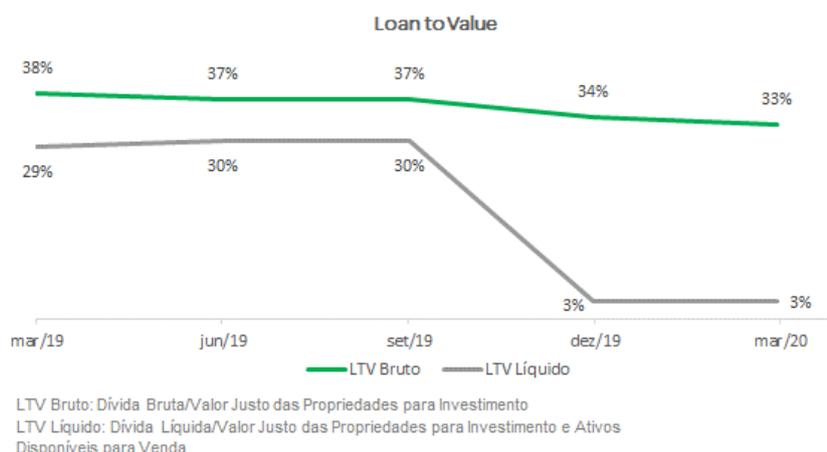


Indicadores da Dívida (R\$ mil)

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

Loan To Value

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



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

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

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Demonstrações de Resultado do Exercício

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

Balanco Patrimonial (em R\$ mil)

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

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

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

GLOSSÁRIO

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

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

ABL Entregue: corresponde às áreas entregues para locação.

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

ABL FII: ABL alienado para o FII LGCP11.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AVISO LEGAL

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

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

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

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

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

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

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

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS DO 1T20

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

Código Teleconferência: LOGCP

Telefones para Conexão:

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

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

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

INFORMAÇÕES RI

Contatos:

www.ri.logcp.com.br

Tel.: +55 (31) 3615 8400

E-mail: ri@logcp.com.br

Felipe Enck Gonçalves

Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores

Luciana Zanini Rocha

Diretora de Planejamento Financeiro e Relações com Investidores

Nikolaus Alexander Pastor Wagner

Gestor Executivo de Relações com Investidores