



Informações Trimestrais - ITR
LOG Commercial Properties e
Participações S.A.

**Informações Contábeis Intermediárias,
Consolidadas e Individuais, para o trimestre
findo em 31 de março de 2021 e
Relatório de Revisão do Auditor Independente**

LOG Commercial Properties e Participações S.A.

Informações Trimestrais - ITR

31 de março de 2021

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre a revisão das informações trimestrais 1

Informações trimestrais revisadas

Balanços patrimoniais 3

Demonstração dos resultados 4

Demonstração dos resultados abrangentes 5

Demonstração das mutações do patrimônio líquido 6

Demonstração dos fluxos de caixa 7

Demonstração dos valores adicionados 8

Notas explicativas às informações trimestrais 9



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
kpmg.com.br

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais- ITR

Aos Acionistas e Administradores da
LOG Commercial Properties e Participações S.A.
Belo Horizonte - MG

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da LOG Commercial Properties e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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



conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis 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 contábeis 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 três meses findo em 31 de março de 2021, 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, 28 de Abril de 2021.

KPMG Auditores Independentes

CRC SP-014428/O-6 F-MG

Felipe Augusto Silva Fernandes

Contador CRC MG-091337/O-5 T-SP

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE MARÇO DE 2021 E 31 DE DEZEMBRO DE 2020

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	507.359	453.855	507.053	453.175
Títulos e valores mobiliários	3	327.901	287.718	327.543	287.584
Contas a receber	4	31.456	32.486	16.578	17.633
Impostos a recuperar		7.181	6.309	5.579	4.791
Despesas antecipadas		5.912	1.556	5.201	785
Outros		2.039	1.430	3.991	572
Total do ativo circulante		881.848	783.354	865.945	764.540
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	3	103.012	2.991	100.000	-
Instrumentos financeiros derivativos	19 (a)	1.195	3.243	1.195	3.243
Contas a receber	4	45.685	44.319	35.307	31.838
Créditos com empresas ligadas	18	-	-	4.528	5.044
Despesas antecipadas		4.457	4.691	1.745	1.841
Impostos a recuperar		26.274	22.827	24.643	21.173
Imposto de renda e contribuição social diferidos	11 (b)	-	16.537	-	16.537
Outros		6.262	5.942	20.968	20.297
Total do ativo realizável a longo prazo		186.885	100.550	188.386	99.973
Investimento em controladas e controladas em conjunto	5	334.596	326.336	2.164.443	2.100.584
Propriedades para investimento	6	3.189.117	2.994.470	1.213.520	1.118.706
Imobilizado	7	4.902	4.981	4.864	4.938
Intangível		2.439	2.492	2.438	2.492
Total do ativo não circulante		3.717.939	3.428.829	3.573.651	3.326.693
Total do ativo		4.599.787	4.212.183	4.439.596	4.091.233
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		19.885	15.269	18.945	14.339
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	199.369	203.229	196.108	200.003
Contas a pagar por aquisição de terrenos	9	26.736	16.630	11.954	16.630
Salários, encargos sociais e benefícios		7.330	5.572	7.114	5.193
Impostos e contribuições a recolher		8.122	8.541	4.347	4.159
Permutas	10	50.943	45.688	50.943	45.688
Impostos diferidos	11 (b)	1.457	1.423	-	-
Arrendamento	13	214	192	214	192
Dividendos a pagar	14 (c)	33.240	33.240	33.240	33.240
Outros		5.897	741	5.636	458
Total do passivo circulante		353.193	330.525	328.501	319.902
Passivo não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	829.169	597.434	809.708	575.522
Permutas	10	96.559	84.848	96.559	84.848
Impostos diferidos	11 (b)	68.231	63.254	498	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos	9	39.853	45.725	29.263	45.725
Provisão para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	12	1.770	1.725	99	108
Arrendamento	13	4.115	4.182	4.115	4.182
Outros		4.615	4.529	638	825
Total do passivo não circulante		1.044.312	801.697	940.880	711.210
Total do passivo		1.397.505	1.132.222	1.269.381	1.031.112
Patrimônio líquido					
Capital social		2.035.382	2.035.382	2.035.382	2.035.382
Ações em tesouraria		(295)	(295)	(295)	(295)
Reservas de capital		5.232	4.772	5.232	4.772
Reservas de lucro		1.020.262	1.020.262	1.020.262	1.020.262
Lucros acumulados		109.634	-	109.634	-
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia		3.170.215	3.060.121	3.170.215	3.060.121
Participações dos acionistas não controladores	14 (e)	32.067	19.840	-	-
Total do patrimônio líquido		3.202.282	3.079.961	3.170.215	3.060.121
Total do passivo e do patrimônio líquido		4.599.787	4.212.183	4.439.596	4.091.233

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2021 E DE 2020

Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2021	2020	2021	2020
Receita líquida de aluguel e de serviços prestados	15	36.749	34.000	11.032	6.979
Custo dos serviços prestados - administração de condomínios	16	(456)	(458)	(456)	(458)
Lucro bruto		36.293	33.542	10.576	6.521
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas comerciais	16	(2.286)	(2.402)	(1.523)	(1.556)
Despesas gerais e administrativas	16	(5.391)	(4.223)	(5.145)	(3.961)
Honorários da administração	16	(1.193)	(831)	(1.193)	(831)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	6	115.083	60	53.750	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	16	(837)	(608)	(1.024)	(82)
Resultado de equivalência patrimonial	5	1.766	872	71.963	18.991
Lucro operacional antes do resultado financeiro		143.435	26.410	127.404	19.082
Resultado financeiro					
Encargos financeiros	17	(5.163)	(10.543)	(6.411)	(6.822)
Receitas financeiras	17	5.727	1.473	5.676	1.526
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		143.999	17.340	126.669	13.786
Imposto de renda e contribuição social					
Corrente		(2.739)	(2.633)	-	-
Diferido	11	(19.164)	2.780	(17.035)	3.460
	11	(21.903)	147	(17.035)	3.460
Lucro do período		122.096	17.487	109.634	17.246
Lucro atribuível a:					
Acionistas controladores		109.634	17.246		
Acionistas não controladores		12.462	241		
		122.096	17.487		
Lucro por ação (em R\$):					
Básico	14 (f)	1,07333	0,16874	1,07333	0,16874
Diluído	14 (f)	1,06960	0,16847	1,06960	0,16847

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2021	2020	2021	2020
Lucro do período	122.096	17.487	109.634	17.246
Total de resultados abrangentes do período	122.096	17.487	109.634	17.246
Resultados abrangentes atribuível a:				
Acionistas controladores	109.634	17.246		
Acionistas não controladores	12.462	241		
	122.096	17.487		

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

	Capital social		Ações em tesouraria	Reservas de capital		Reservas de lucro		Lucros acumulados	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia (Individual)	Participações de acionistas não controladores	Total (Consolidado)
	Subscrito	Gastos com emissão de ações		Gastos com emissão de ações	Opções outorgadas reconhecidas	Legal	Retenção de lucros				
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	2.053.976	(15.904)	-	(2.639)	3.346	27.185	872.993	-	2.938.957	15.266	2.954.223
Aumento de capital	-	(51)	-	-	-	-	-	-	(51)	-	(51)
Distribuições a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(110)	(110)
Opções de ações	-	-	-	-	153	-	-	-	153	-	153
Ações em tesouraria	-	-	(6.965)	-	-	-	-	-	(6.965)	-	(6.965)
Transação de capital	-	-	-	-	-	-	(2.602)	-	(2.602)	2.602	-
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	17.246	17.246	241	17.487
SALDO EM 31 DE MARÇO DE 2020	2.053.976	(15.955)	(6.965)	(2.639)	3.499	27.185	870.391	17.246	2.946.738	17.999	2.964.737
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	2.053.976	(18.594)	(295)	-	4.772	34.183	986.079	-	3.060.121	19.840	3.079.961
Distribuições a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(235)	(235)
Opções de ações	-	-	-	-	460	-	-	-	460	-	460
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	109.634	109.634	12.462	122.096
SALDO EM 31 DE MARÇO DE 2021	2.053.976	(18.594)	(295)	-	5.232	34.183	986.079	109.634	3.170.215	32.067	3.202.282

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2021	2020	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro do período		122.096	17.487	109.634	17.246
Ajustes para reconciliar o lucro com o caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais:					
Depreciação e amortização	16	196	179	195	178
Resultado de equivalência patrimonial	5	(1.766)	(872)	(71.963)	(18.991)
Amortização de despesas antecipadas		316	265	91	35
Provisão para risco de crédito		(526)	519	(155)	291
Resultado financeiro		2.144	9.070	3.509	5.296
Impostos diferidos		21.548	(2.690)	17.035	(3.460)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	6	(117.429)	(131)	(53.750)	-
Opções de ações	16	460	153	460	153
		27.039	23.980	5.056	748
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
Contas a receber		(2.941)	(4.555)	(5.390)	(2.089)
Impostos a recuperar		(4.319)	(521)	(4.258)	12
Despesas antecipadas		(4.438)	(1.354)	(4.411)	(1.209)
Outros ativos		(929)	5.375	(4.090)	(7.579)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Fornecedores		4.616	3.073	8.279	4.448
Salários, encargos sociais e benefícios		1.758	693	1.921	597
Impostos e contribuições a recolher		3.089	4.261	254	43
Outros passivos		5.286	(7.402)	4.981	(1.666)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(3.508)	(4.217)	(50)	-
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		25.653	19.333	2.292	(6.695)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento em títulos e valores mobiliários		(221.156)	(56.190)	(215.070)	(48.283)
Redução em títulos e valores mobiliários		83.938	66.368	78.074	58.419
Aumento / aquisição de investimentos		(7.694)	(2)	(14.647)	(17.428)
Dividendos recebidos de investidas		1.200	-	23.336	20.524
Aquisições de propriedades para investimento	5 (c)	(54.659)	(26.821)	(48.135)	(4.482)
Recebimento pela venda de controladas		3.291	11.790	3.291	11.789
Recebimento de empresas ligadas		-	-	557	572
Outros		(61)	(63)	(65)	(65)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento		(195.141)	(4.918)	(172.659)	21.046
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquido		247.985	-	247.985	-
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	8 (a)	(19.391)	(19.227)	(18.900)	(18.780)
Pagamento de juros		(5.249)	(15.367)	(4.722)	(14.795)
Pagamento de arrendamento		(118)	(41)	(118)	(41)
Gasto com emissão de ações		-	(77)	-	(77)
Aquisição de ações em tesouraria	14 (b)	-	(6.965)	-	(6.965)
(Distribuições) aportes de acionistas não controladores	14 (e)	(235)	(110)	-	-
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento		222.992	(41.787)	224.245	(40.658)
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa		53.504	(27.372)	53.878	(26.307)
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do período		453.855	507.388	453.175	505.869
No fim do período	3	507.359	480.016	507.053	479.562
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa		53.504	(27.372)	53.878	(26.307)

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2021	2020	2021	2020
Receitas					
Receita de aluguéis e prestação de serviços		38.939	35.731	12.196	7.724
Outras receitas		-	54	-	35
Variação do valor justo de propriedades para investimento	6	117.429	131	53.750	-
Receitas relativas à construção de ativos próprios		50.289	37.944	44.638	6.132
Provisão para risco de crédito		526	(519)	155	(291)
		207.183	73.341	110.739	13.600
Insumos adquiridos de terceiros (inclui os valores dos impostos ICMS, IPI, PIS E COFINS)					
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		(46.068)	(35.903)	(43.820)	(8.210)
		(46.068)	(35.903)	(43.820)	(8.210)
Valor adicionado bruto		161.115	37.438	66.919	5.390
Depreciação	16	(196)	(179)	(195)	(178)
Valor adicionado líquido produzido		160.919	37.259	66.724	5.212
Valor adicionado recebido em transferência					
Resultado de equivalência patrimonial	5	1.766	872	71.963	18.991
Receitas financeiras		5.995	1.650	5.943	1.702
		7.761	2.522	77.906	20.693
Valor adicionado total a distribuir		168.680	39.781	144.630	25.905
Distribuição do valor adicionado					
Pessoal:					
Remuneração direta		6.872	4.985	5.414	3.138
Benefícios		5.497	4.097	4.318	2.658
F.G.T.S		1.093	717	872	387
		282	171	224	93
Impostos, taxas e contribuições:					
Federais		28.797	2.979	20.079	(2.014)
Municipais		27.883	2.643	19.363	(2.081)
		914	336	716	67
Remuneração de capitais de terceiros:					
Juros		10.915	14.330	9.503	7.535
Aluguéis / Arrendamento mercantil		6.778	11.953	5.840	7.283
Outros		4.118	2.355	3.655	247
		19	22	8	5
Remuneração de capitais próprios:					
Lucros retidos		122.096	17.487	109.634	17.246
Participação dos não controladores		109.634	17.246	109.634	17.246
		12.462	241	-	-
Valor adicionado distribuído		168.680	39.781	144.630	25.905

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

LOG Commercial Properties e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais para o período findo em 31 de março de 2021.

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), 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, em menor escala: loteamento e venda de terrenos industriais e serviços de administração dos seus próprios condomínios. 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.

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 informações trimestrais, 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 2020.

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 2020.

2.3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

As seguintes normas alteradas tiveram sua entrada em vigor no exercício de 2021 e os referidos impactos estão sendo avaliadas pela Companhia.

- Benefícios relacionados à COVID-19 concedidos para arrendatários em contratos de arrendamento (alteração ao CPC 06/IFRS 16)
- Reforma da taxa de juros de referência – Fase 2 (alterações à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16)

Os demais pronunciamentos emitidos e que ainda não entraram em vigor são os mesmos aplicados nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

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

A composição é como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
Caixa e equivalentes de caixa:				
Caixa	2	2	1	1
Bancos - conta movimento	33.870	815	33.565	611
Aplicações financeiras:				
Certificados de depósitos bancários (CDB)	473.487	453.038	473.487	452.563
Total de caixa e equivalentes de caixa	507.359	453.855	507.053	453.175

	Consolidado		Individual	
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
Títulos e valores mobiliários:				
Fundo de investimento restrito (i)	302.626	162.540	302.267	162.406
Fundo de investimento não restrito (ii)	128.085	127.970	125.276	125.178
Certificados de depósitos bancários (CDB) (iii)	202	199	-	-
Total de títulos e valores mobiliários	430.913	290.709	427.543	287.584
Circulante				
Circulante	327.901	287.718	327.543	287.584
Não circulante	103.012	2.991	100.000	-
Total	430.913	290.709	427.543	287.584

- (i) O Grupo possui fundos de investimento restritos, administrados por instituições bancárias de primeira linha, responsáveis pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. Os fundos constituídos têm como objetivo acompanhar a variação do CDI e possuem 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 empresário de empreendimentos, capital de giro e debêntures.
- (iii) 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 143,29% do CDI no Consolidado e 143,38% do CDI no Individual no trimestre findo em 31 de março de 2021 (11,46% do CDI no Consolidado e 11,43% do CDI no Individual para o mesmo período de 2020).

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

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

	Consolidado		Individual	
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
Certificados de depósitos bancários (CDB)	1.532	1.700	1.525	1.700
Operações compromissadas	61.654	18.021	61.603	18.021
Cotas de fundos não restritos	51.201	51.378	51.154	51.244
Debêntures	38.268	22.030	38.189	22.030
Letra financeira do tesouro (LFT)	126.581	-	126.522	-
Letra financeira privadas	20.244	33.162	20.143	33.162
Títulos públicos	3.146	36.249	3.131	36.249
Total	302.626	162.540	302.267	162.406

A Companhia avaliou o risco de crédito da contraparte das suas aplicações financeiras conforme descrito na nota 19.

4. Contas a receber

A composição das contas a receber é como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
Locação	47.948	47.356	15.115	14.939
Venda de participação societária / ativos	19.814	22.945	19.814	22.945
Administração de condomínio	464	220	464	220
Outros	18.128	16.023	19.497	14.527
	86.354	86.544	54.890	52.631
Provisão para risco de crédito	(9.213)	(9.739)	(3.005)	(3.160)
Total	77.141	76.805	51.885	49.471
Circulante	31.456	32.486	16.578	17.633
Não circulante	45.685	44.319	35.307	31.838
	77.141	76.805	51.885	49.471

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

	Consolidado e Individual	
	31/03/21	31/12/20
LOG SJC Sony (nota 18)	19.311	20.502
LOG Sapucaias (nota 6)	1.400	3.500
	20.711	24.002
Ajuste a Valor Presente	(897)	(1.057)
Total	19.814	22.945
Circulante	8.190	10.198
Não circulante	12.521	13.804
	20.711	24.002

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

Segue abaixo o escalonamento do vencimento das contas a receber:

	Consolidado		Individual	
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
A vencer:				
Até 12 meses	31.945	32.517	16.873	17.630
Acima de 12 meses	45.685	44.319	35.308	31.838
	77.630	76.836	52.181	49.468
Vencido:				
Até 30 dias	154	812	90	674
De 31 a 90 dias	2.595	1.965	1.587	1.110
Acima de 90 dias	5.975	6.931	1.032	1.379
	8.724	9.708	2.709	3.163
Total	86.354	86.544	54.890	52.631

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os trimestres findos em 31 de março de 2021 e de 2020:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	(9.739)	(7.934)	(3.160)	(1.995)
Constituição	(310)	(519)	(240)	(291)
Baixa	836	-	395	-
Saldo final	(9.213)	(8.453)	(3.005)	(2.286)

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

	Consolidado		Individual	
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
12 meses	152.724	139.642	40.965	43.367
13 a 24 meses	144.788	124.013	49.358	42.659
25 a 36 meses	107.931	96.845	37.977	33.555
37 a 48 meses	85.999	73.624	30.304	23.336
49 a 60 meses	70.295	61.165	26.073	19.358
Após 60 meses	151.966	151.186	31.153	30.249
Total	713.703	646.475	215.830	192.524

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 2020.

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		Resultado de equivalência do 1º trimestre de	
			Patrimônio líquido		Resultado do 1º trimestre de					
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20	2021	2020	31/03/21	31/12/20	2021	2020
Controladas em conjunto:										
Cabral	50,00%	50,00%	50.651	50.248	403	489	25.067	24.865	201	245
Torino	40,00%	40,00%	413.738	398.496	3.075	1.255	165.521	159.424	1.230	502
Loteamento Betim	50,00%	50,00%	125.440	121.417	786	419	62.720	60.709	393	210
LOG SJC Sony	64,97%	64,97%	106.198	106.198	(12)	(13)	68.997	68.997	(8)	(8)
Juros capitalizados (a)			-	-	-	-	12.291	12.341	(50)	(77)
Total das controladas em conjunto - Consolidado			696.027	676.359	4.252	2.150	334.596	326.336	1.766	872
Controladas:										
LOG I	99,99%	99,99%	145.024	144.875	2.411	2.079	145.009	144.861	2.411	2.079
LOG II	99,99%	99,99%	50.205	50.311	651	588	50.200	50.306	651	588
LOG Jundiaí	99,99%	99,99%	94.542	94.302	1.171	1.175	94.533	94.293	1.171	1.172
LOG Goiânia	99,90%	99,90%	152.302	151.846	2.141	1.688	152.150	151.694	2.139	1.686
LOG Hortolândia	99,99%	99,99%	138.986	139.490	1.779	1.393	138.972	139.476	1.779	1.393
LOG SJP	99,99%	99,99%	53.862	53.285	509	414	53.857	53.280	509	414
LOG Juiz de Fora	99,99%	99,99%	113.649	113.037	949	1.545	113.638	113.026	949	1.545
LOG Feira de Santana	99,99%	99,99%	37.667	37.726	486	402	37.663	37.722	486	402
LOG Fortaleza	99,99%	99,99%	126.892	127.155	1.633	3.221	126.879	127.142	1.633	3.220
LOG Via Expressa	99,99%	99,99%	165.203	164.653	2.023	1.969	165.186	164.637	2.023	1.968
LOG Viana	99,99%	99,99%	140.459	139.779	2.213	1.869	140.445	139.765	2.213	1.869
LOG Londrina	99,99%	99,99%	117.084	114.280	3.148	(1.833)	117.072	114.269	3.148	(1.833)
LOG Itatiaia	99,99%	99,99%	61.810	61.789	279	(228)	61.804	61.783	279	(228)
LOG Rio	0,00%	99,99%	-	-	-	1.903	-	-	-	1.903
LOG Aracajú	99,99%	99,99%	73.222	72.232	988	362	73.215	72.225	988	362
LOG BTS Extrema	90,06%	90,06%	203.086	202.840	2.605	2.541	182.899	182.998	2.021	2.301
LOG Uberaba	99,00%	99,00%	38.510	37.157	533	158	38.125	36.785	528	156
LOG Sumaré	99,99%	99,99%	19	19	-	-	19	19	-	-
LOG SJRP	99,99%	99,99%	23.858	23.647	105	257	23.856	23.645	105	257
LOG Macaé	99,99%	99,99%	14.224	14.118	(12)	123	14.223	14.117	(12)	123
LOG RP	99,99%	99,99%	51.693	51.405	241	589	51.688	51.400	241	589
LOG Recife	80,00%	0,00%	59.404	-	59.404	-	47.523	-	47.523	-
LDI	100,00%	100,00%	704	693	9	(15)	704	693	9	(15)
LE Empreendimentos	99,00%	99,00%	189	113	(12)	(12)	187	112	(12)	(12)
Juros capitalizados (a)			-	-	-	-	-	-	(585)	(1.820)
Total das controladas			1.862.594	1.794.752	83.254	20.188	1.829.847	1.774.248	70.197	18.119
Total do Individual			2.558.621	2.471.111	87.506	22.338	2.164.443	2.100.584	71.963	18.991

(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 2020).

b) Controladas em conjunto:

As principais informações financeiras são como seguem:

	Cabral		Torino		Loteamento Betim		LOG SJC Sony	
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
Caixa e equivalentes de caixa e TVM	12.641	12.301	12.700	14.557	10	210	3	3
Contas a receber	325	342	-	-	8.684	5.609	-	-
Estoque	-	-	-	-	18.596	17.179	-	-
Outros ativos circulantes	21	16	817	318	129	130	-	-
Total do circulante	12.987	12.659	13.517	14.875	27.419	23.128	3	3
Contas a receber	425	448	-	-	1.901	2.180	-	-
Estoque	-	-	-	-	103.446	100.532	-	-
Propriedades para investimento	38.482	38.463	411.049	394.000	-	3.367	109.900	109.900
Outros ativos não circulantes	-	1	442	461	1	-	-	-
Total do não circulante	38.907	38.912	411.491	394.461	105.348	106.079	109.900	109.900
Total do ativo	51.894	51.571	425.008	409.336	132.767	129.207	109.903	109.903
Passivo circulante	914	990	1.609	1.187	7.251	7.715	-	-
Passivo não circulante	329	333	9.661	9.653	76	75	3.705	3.705
Patrimônio líquido	50.651	50.248	413.738	398.496	125.440	121.417	106.198	106.198
Passivo e patrimônio líquido	51.894	51.571	425.008	409.336	132.767	129.207	109.903	109.903

	Cabral		Torino		Loteamento Betim		LOG SJC Sony	
	1º trimestre de		1º trimestre de		1º trimestre de		1º trimestre de	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Receita operacional	412	370	3.885	1.882	1.526	1.191	-	-
Custo das merc. vendidas / serviços prestados	-	-	-	-	821	(726)	-	-
Outras despesas operacionais	(8)	163	(416)	(470)	(12)	(13)	(12)	(12)
Resultado financeiro	62	73	62	82	(2)	(1)	-	(1)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	-	-	(1.345)	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social	(63)	(117)	(456)	(239)	(202)	(32)	-	-
Resultado	403	489	3.075	1.255	786	419	(12)	(13)

c) As movimentações dos saldos de investimentos em controladas e controladas em conjunto para os trimestres findos em 31 de março de 2021 e de 2020 são como seguem:

	Início da operação	Saldos iniciais	Aportes (reversões) de capital	Equivalência patrimonial	Recebimentos de dividendos	Outros	Saldos finais
Trimestre findo em 31 de março de 2021:							
Controladas em conjunto:							
Cabral	11/13	24.865	1	201	-	-	25.067
Torino	04/15	159.424	6.067	1.230	(1.200)	-	165.521
Loteamento Betim	03/18	60.709	1.618	393	-	-	62.720
LOG SJC Sony	-	68.997	8	(8)	-	-	68.997
Juros capitalizados (a)		12.341	-	(50)	-	-	12.291
Total das controladas em conjunto - Consolidado		326.336	7.694	1.766	(1.200)	-	334.596
Controladas:							
LOG I	02/09	144.861	723	2.411	(2.986)	-	145.009
LOG II	03/11	50.306	112	651	(869)	-	50.200
LOG Jundiá	04/11	94.293	(118)	1.171	(813)	-	94.533
LOG Goiânia	04/12	151.694	377	2.139	(2.060)	-	152.150
LOG Hortolândia	09/12	139.476	470	1.779	(2.753)	-	138.972
LOG SJP	04/13	53.280	68	509	-	-	53.857
LOG Juiz de Fora	06/13	113.026	643	949	(980)	-	113.638
LOG Feira de Santana	06/13	37.722	96	486	(641)	-	37.663
LOG Fortaleza	08/13	127.142	674	1.633	(2.570)	-	126.879
LOG Via Expressa	11/13	164.637	430	2.023	(1.904)	-	165.186
LOG Viana	04/14	139.765	369	2.213	(1.902)	-	140.445
LOG Londrina	06/14	114.269	1.704	3.148	(2.049)	-	117.072
LOG Itatiaia	07/14	61.783	(129)	279	(129)	-	61.804
LOG Aracajú	10/18	72.225	330	988	(328)	-	73.215
LOG BTS Extrema	10/19	182.998	7	2.021	(2.127)	-	182.899
LOG Uberaba	09/20	36.785	837	528	(25)	-	38.125
LOG Sumaré	-	19	-	-	-	-	19
LOG SJRP	-	23.645	106	105	-	-	23.856
LOG Macaé	-	14.117	118	(12)	-	-	14.223
LOG RP	-	51.400	47	241	-	-	51.688
LOG Recife	-	-	-	47.523	-	-	47.523
LDI	-	693	2	9	-	-	704
LE Empreendimentos	-	112	87	(12)	-	-	187
Juros capitalizados (a)		-	-	(585)	-	585	-
Total das controladas		1.774.248	6.953	70.197	(22.136)	585	1.829.847
Total do Individual		2.100.584	14.647	71.963	(23.336)	585	2.164.443
Trimestre findo em 31 de março de 2020:							
Total do Consolidado		306.253	2	872	-	-	307.127
Total do Individual		2.292.547	17.428	18.991	(20.524)	(782)	2.307.660

(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 2020).

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 2020.

6. Propriedades para investimento

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

	Consolidado		Individual	
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
Galpões industriais	3.160.307	2.965.730	1.184.710	1.089.966
Strip malls	28.810	28.740	28.810	28.740
Total	3.189.117	2.994.470	1.213.520	1.118.706

A movimentação do saldo de propriedades para investimento para os trimestres findos em 31 de março de 2021 e de 2020 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	2.994.470	2.574.135	1.118.706	503.946
Adições	75.859	84.066	69.335	52.254
Juros capitalizados (nota 8)	1.359	1.904	774	84
Transferência para SPE	-	-	(29.045)	-
Variação do valor justo (*)	117.429	131	53.750	-
Saldo final	3.189.117	2.660.236	1.213.520	556.284

(*) O aumento no trimestre refere-se à avaliação à valor justo dos projetos de LOG Recife e LOG Belém, devido ao início de suas obras em março de 2021.

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

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2021	2020	2021	2020
Variação do valor justo de PPI	117.429	131	53.750	-
PIS/COFINS diferido	(2.346)	(71)	-	-
Variação do valor justo de PPI no resultado	115.083	60	53.750	-

Os valores justos das propriedades para investimento foram apurados em 31 de março de 2021, conforme abaixo:

- Projetos concluídos: foram mantidas as premissas de fluxo de caixa descontados descritas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020, 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 2020, acrescidos dos custos incorridos nos três primeiros meses de 2021, 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 2020, acrescidos dos custos de construção incorridos nos três primeiros meses de 2021.
- Aquisições de novas áreas: foram avaliadas pelo custo de aquisição acrescido dos custos de construção incorridos nos três primeiros meses de 2021, quando aplicável.

Em 31 de março de 2021, do total de propriedades para investimento, R\$1.907.930 foram dados em garantia de empréstimos, financiamentos e debêntures firmados pela Companhia e suas controladas (R\$1.611.536 em 31 de dezembro de 2020).

As demais informações referentes as propriedades para investimento não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 6 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

7. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os trimestres findos em 31 de março de 2021 e de 2020 é como segue:

	Saldo inicial	Adição	Saldo final
Consolidado			
Trimestre findo em 31 de março de 2021:			
Custo:			
Direito de uso (*)	4.673	2	4.675
Outros (**)	1.974	43	2.017
Total Custo	6.647	45	6.692
Depreciação acumulada:			
Direito de uso (*)	549	73	622
Outros (**)	1.117	51	1.168
Total da depreciação acumulada	1.666	124	1.790
Total do imobilizado líquido	4.981	(79)	4.902
Trimestre findo em 31 de março de 2020:			
Total do imobilizado líquido	4.958	(116)	4.842

	Saldo inicial	Adição	Saldo final
Individual			
Trimestre findo em 31 de março de 2021:			
Custo:			
Direito de uso (*)	4.673	2	4.675
Outros (**)	1.762	42	1.804
Total Custo	6.435	44	6.479
Depreciação acumulada:			
Direito de uso (*)	550	73	623
Outros (**)	947	45	992
Total da depreciação acumulada	1.497	118	1.615
Total do imobilizado líquido	4.938	(74)	4.864
Trimestre findo em 31 de março de 2020:			
Total do imobilizado líquido	4.896	(111)	4.785

(*) Contrato de aluguel da sede da Companhia (nota 18).

(**) Essencialmente benfeitorias em imóveis de terceiros.

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

8. Empréstimos, financiamentos e debêntures

a) Posição

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020 é como segue:

Modalidade	31/03/21			31/12/20
	Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:				
Debênture - 8ª emissão	8.378	-	8.378	12.566
Debênture - 10ª emissão	21.080	40.770	61.850	61.315
Debênture - 11ª emissão	14.749	-	14.749	14.608
Debênture - 12ª emissão	10.051	57.501	67.552	70.036
Debênture - 13ª emissão	81.511	-	81.511	81.088
Debênture - 14ª emissão	31.231	120.000	151.231	150.381
Debênture - 15ª emissão	7.043	47.250	54.293	56.043
Debênture - 16ª emissão	18.223	54.546	72.769	82.260
Debênture - 17ª emissão	167	230.000	230.167	231.365
Debênture - 18ª emissão	91	250.000	250.091	-
(-) Custo de captação	(2.563)	(5.113)	(7.676)	(6.395)
Total de debêntures - Individual	189.961	794.954	984.915	753.267
Financiamento à construção	6.251	15.026	21.277	22.659
(-) Custo de captação	(104)	(272)	(376)	(401)
Total empréstimos e financiamentos - Individual	6.147	14.754	20.901	22.258
Total Individual	196.108	809.708	1.005.816	775.525
Controladas:				
Financiamento à construção (*)	3.366	19.818	23.184	25.628
(-) Custo de captação	(105)	(357)	(462)	(490)
Total empréstimos e financiamentos - Controladas	3.261	19.461	22.722	25.138
Total Consolidado	199.369	829.169	1.028.538	800.663

(*) Mensurado ao valor justo por meio de resultado, conforme metodologia de contabilidade de hedge, ver nota 19 (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%
Debênture - 18ª emissão	250.000	03/21	Anual	Semestral	03/24 a 03/26	CDI + 2,00%	CDI + 2,21%
Financiamento à construção	-	09/18	Mensal	Mensal	03/19 a 09/28	TR + 10,00%	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.

As captações de recursos durante o trimestre findo em 31 de março de 2021 são como segue:

Modalidade	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
Debênture - 18ª emissão	250.000	03/21	Anual	Semestral	03/24 a 03/26	CDI + 2,00%	250.000
Total - Individual e Consolidado							250.000

(*) Não são considerados os custos de captação.

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

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	800.663	889.805	775.525	866.214
Captações	250.000	-	250.000	-
Encargos financeiros provisionados	5.694	11.329	5.169	10.721
Ajuste ao valor justo	(1.951)	2.924	-	-
Custo de captação de recursos	(2.015)	-	(2.015)	-
Amortização do custo de captação de recursos	787	807	759	777
Pagamento de principal	(19.391)	(19.227)	(18.900)	(18.780)
Pagamento de encargos financeiros	(5.249)	(15.298)	(4.722)	(14.726)
Saldo final	1.028.538	870.340	1.005.816	844.206

b) Garantias

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de março de 2021 são como segue:

	Consolidado		
	Financiamento à construção	Debêntures	Total
Real / direitos creditórios	44.461	992.591	1.037.052 (*)

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

c) Vencimentos

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

	Consolidado		Individual	
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
<u>Período após a data do balanço:</u>				
12 meses	199.369	203.229	196.108	200.003
13 a 24 meses	199.002	199.335	196.172	196.540
25 a 36 meses	282.808	199.719	279.966	196.912
37 a 48 meses	200.229	118.598	197.374	115.778
Após 48 meses	147.130	79.782	136.196	66.292
Total	1.028.538	800.663	1.005.816	775.525

d) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros são capitalizados conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2021	2020	2021	2020
<u>Encargos financeiros provenientes de:</u>				
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(6.481)	(12.136)	(5.928)	(11.498)
Instrumentos financeiros derivativos	(10)	3	(10)	3
Total dos encargos financeiros	(6.491)	(12.133)	(5.938)	(11.495)
<u>Juros capitalizados em:</u>				
Propriedade para investimento (nota 6)	1.359	1.904	774	84
Investimento (nota 5)	-	-	585	1.820
Encargos financeiros registrados no resultado (nota 17)	(5.132)	(10.229)	(4.579)	(9.591)

No trimestre findo em 31 de março de 2021, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures representou uma taxa média de encargos de 3,36% a.a. no Consolidado (3,85% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2020).

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
Dívida financeira líquida / EBITDA ajustado	7 x	2020
	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.

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 2020.

9. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
CDI	56.913	62.355	31.541	62.355
Não remunerados (nota 18)	9.676	-	9.676	-
Total	66.589	62.355	41.217	62.355
Circulante	26.736	16.630	11.954	16.630
Não circulante	39.853	45.725	29.263	45.725
Total	66.589	62.355	41.217	62.355

A composição por vencimento das contas a pagar por aquisição de terrenos é como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
<u>Período após a data do balanço:</u>				
12 meses	26.736	16.630	11.954	16.630
13 a 24 meses	28.995	22.677	18.405	22.677
25 a 36 meses	10.858	23.048	10.858	23.048
Total	66.589	62.355	41.217	62.355

10. Permutas

O saldo é referente a compromissos decorrentes de permutas efetuadas para aquisição de terrenos através da troca por galpões industriais. Os saldos foram registrados pelos seus valores justos nas datas das transações, mensurado através do valor de mercado dos terrenos, apurados por laudos técnicos internos. Os compromissos serão liquidados pela entrega dos galpões industriais concluídos e a segregação entre o circulante e não circulante é efetuada considerando a previsão de conclusão da construção dos galpões relacionados.

A composição das permutas, por expectativa de realização, é como segue:

	Consolidado e Individual	
	31/03/21	31/12/20
Período após a data do balanço:		
12 meses	50.943	45.688
13 a 24 meses	31.116	33.387
25 a 36 meses	48.985	23.351
Após 36 meses	16.458	28.110
Total	147.502	130.536
Circulante	50.943	45.688
Não circulante	96.559	84.848
	147.502	130.536

11. Imposto de renda e contribuição social

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

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2021	2020	2021	2020
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	143.999	17.340	126.669	13.786
Alíquota vigente - imposto de renda e contribuição social	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(48.960)	(5.896)	(43.067)	(4.687)
Efeito do IRPJ e da CSLL sobre as diferenças permanentes:				
Resultado de equivalência patrimonial bruto de juros capitalizados baixados	600	296	24.666	7.076
Crédito tributário não constituído	(199)	(619)	(199)	(619)
Depreciação de propriedades para investimento	1.593	1.084	1.500	992
Diferença de base de cálculo para empresas tributadas no lucro presumido	25.093	4.676	-	-
Outros	(30)	606	65	698
Crédito (débito) do IRPJ e da CSLL no resultado	(21.903)	147	(17.035)	3.460

Em 31 de março de 2021, há crédito tributário referente a prejuízo fiscal e base negativa de controladas não constituído no valor de R\$1.581 (R\$1.581 em 31 de dezembro de 2020).

- (b) Saldos dos impostos diferidos

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

	Consolidado		Individual	
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
Ativo não circulante:				
Imposto de renda e contribuição social	-	16.537	-	16.537
Passivo:				
Imposto de renda e contribuição social	(32.857)	(30.230)	(498)	-
PIS/COFINS	(36.831)	(34.447)	-	-
	(69.688)	(64.677)	(498)	-
Circulante	(1.457)	(1.423)	-	-
Não circulante	(68.231)	(63.254)	(498)	-
Total	(69.688)	(64.677)	(498)	-

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

	Consolidado		Individual	
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
Efeito tributário sobre:				
Ativo diferido:				
Prejuízo fiscal e base negativa	60.626	60.125	60.188	59.650
Juros capitalizados baixados (*)	95.649	95.649	95.649	95.649
Diferenças temporárias	1.224	523	1.224	523
	157.499	156.297	157.061	155.822
Passivos diferidos reclassificados	(157.499)	(139.760)	(157.061)	(139.285)
Ativo diferido	-	16.537	-	16.537
Passivo diferido:				
Mais valia do valor justo sobre propriedades para investimento	(187.931)	(167.678)	(157.559)	(139.285)
Aluguéis a receber e outros	(2.425)	(2.312)	-	-
	(190.356)	(169.990)	(157.559)	(139.285)
Passivos diferidos reclassificados	157.499	139.760	157.061	139.285
Imposto diferido passivo	(32.857)	(30.230)	(498)	-

(*) Conforme nota 2.2 (f) das demonstrações financeiras de 2020, em decorrência das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de investimento (demonstrações individuais). Devido ao fato de as propriedades para investimentos serem mensuradas ao valor justo, os referidos custos são alocados ao resultado deduzindo-os do cálculo da equivalência patrimonial das investidas (demonstrações individuais). Neste processo, é reconhecido ativo fiscal diferido, tendo em vista que estes valores serão dedutíveis fiscalmente quando da realização dos respectivos investimentos.

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

Em 31 de março de 2021, o saldo passivo de PIS/COFINS diferido refere-se a efeito tributário sobre: (i) mais valia do valor justo sobre propriedades para investimento; e (ii) aluguéis a receber para o saldo remanescente.

A movimentação do IRPJ e CSLL ativo e passivo diferidos para os trimestres findos em 31 de março de 2021 e de 2020 é como segue:

	Consolidado				Individual			
	1º trimestre de				1º trimestre de			
	2021		2020		2021		2020	
	Ativo	Passivo	Líquido	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido	Líquido
Saldo inicial	156.297	(169.990)	(13.693)	67.908	155.822	(139.285)	16.537	99.359
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:								
Patrimônio líquido	-	-	-	27	-	-	-	27
Resultado do período	1.202	(20.366)	(19.164)	2.780	1.239	(18.274)	(17.035)	3.460
Saldo final	157.499	(190.356)	(32.857)	70.715	157.061	(157.559)	(498)	102.846

12. Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis

A movimentação para os trimestres findos em 31 de março de 2021 e de 2020 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	1.725	1.808	108	318
Adições e atualização	58	47	4	10
Pagamento	(5)	(40)	(5)	-
Reversão	(8)	(46)	(8)	-
Saldo final	1.770	1.769	99	328

Os processos julgados com probabilidade de perda possível pelos consultores jurídicos montam em R\$1.612 no Consolidado e R\$604 no Individual em 31 de março de 2021 (R\$2.929 no Consolidado e R\$616 no Individual em 31 de dezembro de 2020).

As demais informações referentes a provisão para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 12 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

13. Arrendamentos

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

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

A movimentação do passivo de arrendamento para os trimestres findos em 31 de março de 2021 e de 2020 é como segue:

	Consolidado e Individual	
	1º trimestre de	
	2021	2020
Saldo inicial	4.374	4.265
Remensuração	2	-
Despesas de juros	71	69
Pagamento de principal	(47)	(41)
Pagamento de juros	(71)	(69)
Saldo final	<u>4.329</u>	<u>4.224</u>
Circulante	214	171
Não circulante	<u>4.115</u>	<u>4.053</u>
	<u>4.329</u>	<u>4.224</u>

Os fluxos de caixa contratuais não descontados (passivos brutos de arrendamentos) representam desembolsos anuais de caixa que se encerram em fevereiro de 2035 e são como segue:

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
<u>Consolidado e Individual:</u>					
Passivos de arrendamento	1.061	472	472	5.157	7.162
Total	<u>1.061</u>	<u>472</u>	<u>472</u>	<u>5.157</u>	<u>7.162</u>

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. No trimestre findo em 31 de março de 2021, estes arrendamentos representam R\$2 (R\$6 no mesmo período de 2020).

As demais informações referentes aos arrendamentos não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 13 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

14. Patrimônio líquido

(a) Capital social

	Consolidado e Individual	
	31/03/21	31/12/20
Capital social subscrito	2.053.976	2.053.976
Quantidades de ações ordinárias, sem valor nominal (em milhares)	102.159	102.159

O capital social autorizado da Companhia em 31 de março de 2021 é de R\$3.000.000 (três bilhões de reais) (R\$2.500.000 em 31 de dezembro de 2020), representado exclusivamente por ações ordinárias e cada ação ordinária nominativa dá direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

(b) Ações em tesouraria

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

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

Espécie	Quantidade (mil)			Custo em reais (por ação) das ações adquiridas			Valor de mercado (*)
	Saldo inicial	Adquiridas	Saldo final	Média ponderada	Máximo	Mínimo	
1º trimestre de 2021:							
Ações ordinárias	16	-	16	-	-	-	458
1º trimestre de 2020:							
Ações ordinárias	-	403	403	17,30	20,99	14,87	8.826

(*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 31 de março de 2021 e de 2020.

(c) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

Os dividendos de 2020, no valor de R\$33.240, foram aprovados em Reunião do Conselho de Administração (RCA) no dia 1º de março de 2021 e pagos em 1º de abril de 2021.

Os dividendos de 2019, no valor de R\$21.423, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 16 de abril de 2020 e pagos em 29 de maio de 2020.

(d) Plano de opções de ações

Em 26 de junho de 2020, foi aprovado o programa 8 do plano de opções de ações, outorgando para diretores e gestores, 253 mil e 400 mil opções com vesting period de até 5 e 10 anos e prazo final de exercício em dezembro de 2027 e dezembro de 2032, respectivamente. Os valores justos das opções são de R\$11,83 e R\$12,66 cada, totalizando custo de remuneração de R\$7.254 que será reconhecido no resultado ao longo do vesting period.

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

Programa	Aprovação	Qtde	% do total aprovado no plano	Vesting	Preço de exercício	Participantes	Prazo inicial de exercício	Prazo final de exercício (*)
1	06/11	70.000	3,70%	Até 5 anos	R\$ 4,00	Diretores	08/11	12/21
2	06/12	22.444	1,19%	Até 5 anos	R\$ 22,36	Diretores	08/12	12/22
3	10/13	32.879	1,74%	Até 5 anos	R\$ 30,04	Diretores e gestores	12/13	12/23
4	11/14	31.835	1,68%	Até 5 anos	R\$ 30,04	Diretores e gestores	12/14	12/24
5	12/15	27.710	1,46%	Até 5 anos	R\$ 30,04	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	653.216	34,52%	Até 5 e 10 anos	R\$ 21,62	Diretores e gestores	12/20	12/27 e 12/32

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

A movimentação das ações para os programas de opções de ações para os trimestres findos em 31 de março de 2021 e de 2020 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 1º trimestre de 2021 (opções mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
2	2	15	-	-	-	15
3	3	21	-	-	-	21
4	3	21	-	-	-	21
5	3	21	-	-	-	21
6	4	267	-	-	-	267
7	16	188	-	-	-	188
8	18	649	-	-	-	649
		1.182	-	-	-	1.182
Preço médio ponderado das opções		22,44	-	-	-	22,44
1º trimestre de 2020 (opções mil)		729	-	(3)	-	726
Preço médio ponderado das opções		22,26	-	23,42	-	22,25

Programa	Número de ações exercíveis (mil)	Custo das opções no período	Custo das opções a ser reconhecido	Período remanescente do custo das opções (em anos)
2	15	-	-	-
3	21	-	-	-
4	21	-	-	-
5	21	-	-	-
6	40	57	383	1,8
7	19	50	500	2,8
8	33	353	5.811	8,9
2021	170	460	6.694	8,0
2020	197	153	1.693	3,3

Em 31 de março de 2021, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 1.182 mil ações, o que representaria uma diluição de 1,14% em relação ao total de ações da Companhia de 102.159 mil (1,14% em 31 de dezembro de 2020).

Em todos os programas, nenhum valor é pago pelo beneficiário no ato do recebimento da opção. Em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, as opções outorgadas correspondem a 74,85% do total aprovado no plano.

Os acionistas da Companhia, nos termos do art. 171, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, não têm preferência no exercício da opção de compra de ações.

(e) Participações não controladoras

	Consolidado	
	1º trimestre de	
	2021	2020
Saldo no início do exercício	19.840	15.266
Aportes (distribuições) líquidos a acionistas não controladores	(235)	(110)
Transação de capital	-	2.602
Participação nos lucros do exercício	12.462	241
Saldo no fim do período	32.067	17.999

(f) 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	
	1º trimestre de	
	2021	2020
Lucro básico por ação:		
Lucro do período	109.634	17.246
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	102.144	102.206
Lucro por ação básico - em R\$	1,07333	0,16874
Lucro diluído por ação:		
Lucro do período	109.634	17.246
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	102.144	102.206
Efeito diluidor das opções de ações (milhares)	356	163
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	102.500	102.369
Lucro por ação diluído - em R\$	1,06960	0,16847

As demais informações referentes ao patrimônio líquido não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 14 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

15. Receitas líquidas

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2021	2020	2021	2020
Receita de aluguéis	37.729	34.724	10.986	6.717
Receita de serviço de administração de condomínios	1.210	1.007	1.210	1.007
Tributos sobre receitas	(2.190)	(1.731)	(1.164)	(745)
Receita líquida	36.749	34.000	11.032	6.979

16. Custos e despesas por natureza

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2021	2020	2021	2020
Custos dos serviços prestados - administração de condomínios	(456)	(458)	(456)	(458)
Despesas operacionais:				
Salários, encargos e benefícios	(3.146)	(2.532)	(3.146)	(2.532)
Consultorias e serviços	(1.484)	(1.174)	(916)	(663)
Despesas gerais	(1.393)	(1.157)	(1.349)	(1.123)
Honorários da administração	(1.193)	(831)	(1.193)	(831)
Despesa de vacância	(608)	(1.016)	(212)	(455)
Opções de ações	(460)	(153)	(460)	(153)
Publicidade	(390)	(414)	(390)	(413)
Depreciação e amortização	(196)	(179)	(195)	(178)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(837)	(608)	(1.024)	(82)
	(9.707)	(8.064)	(8.885)	(6.430)
Classificadas como:				
Despesas comerciais	(2.286)	(2.402)	(1.523)	(1.556)
Despesas gerais e administrativas	(5.391)	(4.223)	(5.145)	(3.961)
Honorários da administração	(1.193)	(831)	(1.193)	(831)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(837)	(608)	(1.024)	(82)
	(9.707)	(8.064)	(8.885)	(6.430)

17. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2021	2020	2021	2020
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 8 (d))	(5.132)	(10.229)	(4.579)	(9.591)
Resultado com instrumentos financeiros derivativos	(87)	(179)	(2.038)	2.745
Outras despesas financeiras	56	(135)	206	24
	(5.163)	(10.543)	(6.411)	(6.822)
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	5.058	935	5.033	925
Receitas de juros de contratos de mútuo	65	-	113	121
Outras receitas financeiras (*)	604	538	530	480
	5.727	1.473	5.676	1.526
Resultado financeiro	564	(9.070)	(735)	(5.296)

(*) Inclui efeito tributário sobre receita financeira.

18. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas são como seguem:

	Consolidado				Individual				
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo		
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20	
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	355.221	314.830	-	-	355.221	314.830	-	-
Banco Bradesco S.A.	[2]	59.841	36.342	-	-	57.031	33.078	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPEs	[3]	-	-	-	-	4.528	5.044	-	-
Cientes por aluguéis									
Outras partes relacionadas									
Patrus Transportes Urgentes Ltda.	[4]	492	457	-	-	-	23	-	-
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[5]	40	40	-	-	40	40	-	-
Contas a receber por venda de quotas									
Outras partes relacionadas:									
MRV MRL Camp Nou Incorporações e Participações Ltda.	[6]	18.414	19.445	-	-	18.414	19.445	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures									
Outras partes relacionadas:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	-	-	49.817	50.056	-	-	49.817	50.056
Banco Bradesco S.A.	[2]	-	-	429.433	180.200	-	-	429.433	180.200
Fornecedor por arrendamento									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[7]	-	-	43	43	-	-	43	43
Contas a pagar por aquisição de terrenos									
Controlada em conjunto									
Loteamento Betim	[9]	-	-	9.676	-	-	-	9.676	-

	Consolidado				Individual				
	Receita		Despesa		Receita		Despesa		
	1º trimestre de 2021	2020							
Receitas financeiras									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	2.944	(2.849)	-	-	2.944	(2.849)	-	-
Banco Bradesco S.A.	[2]	197	1.325	-	-	178	1.323	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPEs	[3]	-	-	-	-	57	121	-	-
Receita de aluguéis									
Clientes por aluguéis									
Outras partes relacionadas:									
Patrus Transportes Urgentes Ltda.	[4]	1.232	1.316	-	-	69	64	-	-
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[5]	121	102	-	-	121	102	-	-
Despesas operacionais									
Despesas gerais e administrativas									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[7]	-	-	95	69	-	-	95	69
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[8]	-	-	400	392	-	-	173	142
Despesas financeiras									
Outras partes relacionadas:									
Juros:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	-	-	283	599	-	-	283	599
Banco Bradesco S.A.	[2]	-	-	1.109	2.157	-	-	1.109	2.157

[1] Refere-se a transações financeiras com o Banco Inter S.A. e/ou controladas ("Inter"), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia. No trimestre findo em 31 de março de 2021, as aplicações apresentam rendimento de 192,49% do CDI no Consolidado e no Individual (rendimento negativo de 87,44% do CDI no mesmo período de 2020).

A controlada em conjunto Cabral Investimentos SPE Ltda. ("Cabral") possui saldo de aplicações financeiras no Inter, no valor de R\$4.514, em 31 de março de 2021 (R\$3.126 em 31 de dezembro de 2020). Os rendimentos financeiros advindos destas aplicações no trimestre findo em 31 de março de 2021 foram de R\$20 (R\$58 no mesmo período de 2020).

[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 LOG São José dos Pinhais, concedido em janeiro de 2018. A atualização é feita pelo CDI + 2,25% a.a.

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

Os efeitos desta transação são demonstrados a seguir:

	Efeito total da transação		
	Tranche I	Tranche II	Total
Valor	10.800	25.523	36.323
Ajuste a valor presente	(847)	(1.942)	(2.789)
	9.953	23.581	33.534
Baixa do investimento	(11.155)	(24.984)	(36.139)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(1.202)	(1.403)	(2.605)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(1.383)	(3.606)	(4.989)
Resultado líquido da venda	(2.585)	(5.009)	(7.594)
Contas a receber em 31 de março de 2021	-	19.311	19.311
Contas a receber em 31 de dezembro de 2020	-	20.502	20.502

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

- [7] Refere-se a contrato de arrendamento referente a fração do décimo andar de prédio comercial da sede. A Conedi é acionista da Companhia e a MA Cabaleiro tem como acionista controlador Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, acionista minoritário e conselheiro da Companhia. O contrato tem vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo prorrogação de contrato, é reajustável pelo Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M).
- [8] Valores referentes a despesas por prestação de serviços administrativos. O contrato estabelece pagamento mensal de R\$4 por empreendimento da Companhia ou de suas investidas em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020. 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 à aquisição de terreno, integralmente quitado em abril de 2021.

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	
	1º trimestre de	
	2021	2020
Benefícios de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração	1.193	982
Participação nos lucros e resultados	346	321
Benefícios assistenciais	40	31
Benefícios de longo prazo a administradores:		
Previdência privada (plano de contribuição definida)	24	19
Remuneração baseada em ações:		
Plano de opção de ações	385	124
	1.988	1.477

Em 16 de abril de 2021, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária, a remuneração global da Administração no valor de R\$9.090.

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

19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são representados pelos saldos de caixa, bancos, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, contas a receber, créditos com empresas ligadas, fornecedores, empréstimos, financiamentos, debêntures e derivativos. Todos os instrumentos financeiros mantidos pelo Grupo foram registrados contabilmente em 31 de março de 2021.

A Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos não especulativos para proteção de sua exposição 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 nocional	Ponta ativa	Ponta passiva	Efeito no resultado		31/03/21
							Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Valor justo do derivativo
Swap (*)	11/18	10,5% / 108,95% CDI	08/28	21.251	21.387	21.286	101	1.094	1.195
							101	1.094	1.195
								Consolidado e Individual	
								Ativo não circulante	1.195
								Total	1.195

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional	Ponta ativa	Ponta passiva	Efeito no resultado		31/12/20
							Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Valor justo do derivativo
Swap (*)	11/18	10,5% / 108,95% CDI	08/28	21.733	21.872	21.761	111	3.132	3.243
							111	3.132	3.243
								Consolidado e Individual	
								Ativo não circulante	3.243
								Total	3.243

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

	Efeito no resultado - Consolidado e Individual		
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
1º trimestre de 2021	(10)	(2.038)	(2.048)
1º trimestre de 2020	3	2.745	2.748

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

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
	31/03/21		31/03/21	2021
Empréstimos e financiamentos (Item protegido)	21.251	10%	(22.996) (*)	1.951
		Ponta ativa		
		10%	22.996	(1.940)
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumento de <i>hedge</i>)	21.251	Ponta passiva		
		108,95% CDI	(21.801)	(98)
		Posição líquida swap	1.195	(2.038)
		Posição líquida total	(21.801)	(87)

(*) Relação de proteção pelo *swap* de 99,19% do item protegido.

(b) Categoria de instrumentos financeiros

Consolidado	Nota	31/03/21		31/12/20	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:					
Custo amortizado		111.013	111.013	77.622	77.622
Caixa e bancos	3	33.872	33.872	817	817
Contas a receber	4	77.141	77.141	76.805	76.805
Valor justo por meio do resultado (obrigatoriamente mensurado) (*)		905.595	905.595	746.990	746.990
Fundo de investimento restrito	3	302.626	302.626	162.540	162.540
Fundo de investimento não restrito	3	128.085	128.085	127.970	127.970
Certificados de depósitos bancários (CDB)	3	473.689	473.689	453.237	453.237
Instrumentos financeiros derivativos	19 (a)	1.195	1.195	3.243	3.243
Passivos financeiros:					
Custo amortizado		1.096.157	1.090.018	857.033	849.387
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	1.005.354	999.215	775.035	767.389
Contas a pagar por aquisição de terrenos	9	66.589	66.589	62.355	62.355
Fornecedores		19.885	19.885	15.269	15.269
Arrendamento	13	4.329	4.329	4.374	4.374
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de <i>hedge</i>) (*)		23.184	23.184	25.628	25.628
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	23.184	23.184	25.628	25.628

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

O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures foi estimado pela Administração do Grupo, considerando o valor futuro destes na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, considerado em 31 de março de 2021 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 + 0,92% a 3,33%	12/21 a 12/28
108% a 119% CDI	CDI + 0,45% a 1,22%	06/21 e 03/25
Financiamentos à construção		
CDI + 1,65%	CDI + 1,65%	10/24
TR + 10,00%	TR + 10,00%	09/28

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

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

A análise a seguir foi efetuada para 31 de março de 2021, em conformidade com o descrito na nota 19, letra (c), às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020:

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Passivo financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 31/03/2021	Taxa anual estimada para o ano de 2021 (*)	Varição da taxa efetiva para taxa do respectivo cenário	Efeito total estimado
<u>Cenário provável:</u>							
CDI	804.400	(1.092.032)	(287.632)	2,21%	4,58%	(i) 2,37%	(6.817)
TR	-	(23.184)	(23.184)	0,00%	0,01%	(i) 0,01%	(2)
IPCA	119.311	-	119.311	6,10%	4,83%	(ii) -1,27%	(1.515)
							<u>(8.334)</u>
<u>Cenário I:</u>							
CDI	804.400	(1.092.032)	(287.632)	2,21%	5,73%	3,52%	(10.125)
TR	-	(23.184)	(23.184)	0,00%	0,01%	0,01%	(2)
IPCA	119.311	-	119.311	6,10%	3,62%	-2,48%	(2.959)
							<u>(13.086)</u>
<u>Cenário II:</u>							
CDI	804.400	(1.092.032)	(287.632)	2,21%	6,87%	4,66%	(13.404)
TR	-	(23.184)	(23.184)	0,00%	0,02%	0,02%	(5)
IPCA	119.311	-	119.311	6,10%	2,42%	-3,68%	(4.391)
							<u>(17.800)</u>

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

(*) Variação efetiva dos três primeiros meses mais a projeção para os nove meses do ano 2021.

(d) Gestão do risco de capital

Em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, os índices de endividamento eram conforme demonstrados a seguir:

	Consolidado		Individual	
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.028.538	800.663	1.005.816	775.525
Caixa e equivalentes de caixa e TVM	(938.272)	(744.564)	(934.596)	(740.759)
Dívida líquida	90.266	56.099	71.220	34.766
Patrimônio líquido (PL)	3.202.282	3.079.961	3.170.215	3.060.121
Dívida líquida / PL	2,8%	1,8%	2,2%	1,1%

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

(e) Tabela de risco de liquidez e juros

Os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações, com base na projeção dos indicadores, de 31 de março de 2021 até o vencimento contratual, são como seguem:

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	260.945	285.737	343.248	400.031	1.289.961
Passivos não remunerados	29.561	-	-	-	29.561
Total	290.506	285.737	343.248	400.031	1.319.522
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	256.864	281.653	339.500	381.219	1.259.236
Passivos não remunerados	28.621	-	-	-	28.621
Total	285.485	281.653	339.500	381.219	1.287.857

(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 está exposto a riscos de crédito em relação a:

- i) Contas a receber de clientes: para mitigar este risco, o Grupo adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes. A companhia efetua provisão para o risco de crédito conforme mencionado na nota explicativa 2.2 (j) das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.
- ii) Aplicações financeiras: para mitigar o risco *default*, o Grupo mantém suas aplicações em instituições financeiras de primeira linha.

20. Garantias

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

21. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os trimestres findos em 31 de março de 2021 e de 2020, 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 e Individual	
	1º trimestre de	
	2021	2020
Capitalização de juros	1.359	1.904

22. Seguros

O Grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de março de 2021, 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.	421.299
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
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	34.726
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.	145.696
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.	2.652
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.	39.500
Seguro Garantia/Fiança Mercado Livre de Energia	Garante ao fornecedor de energia elétrica, o pagamento dos valores acordados em contratos anualmente.	985

23. 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 demonstrações financeiras 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 11): 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.

24. Aprovação das informações trimestrais

Estas informações trimestrais foram analisadas pelo Comitê de Auditoria e autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração em 28 de abril de 2021.