



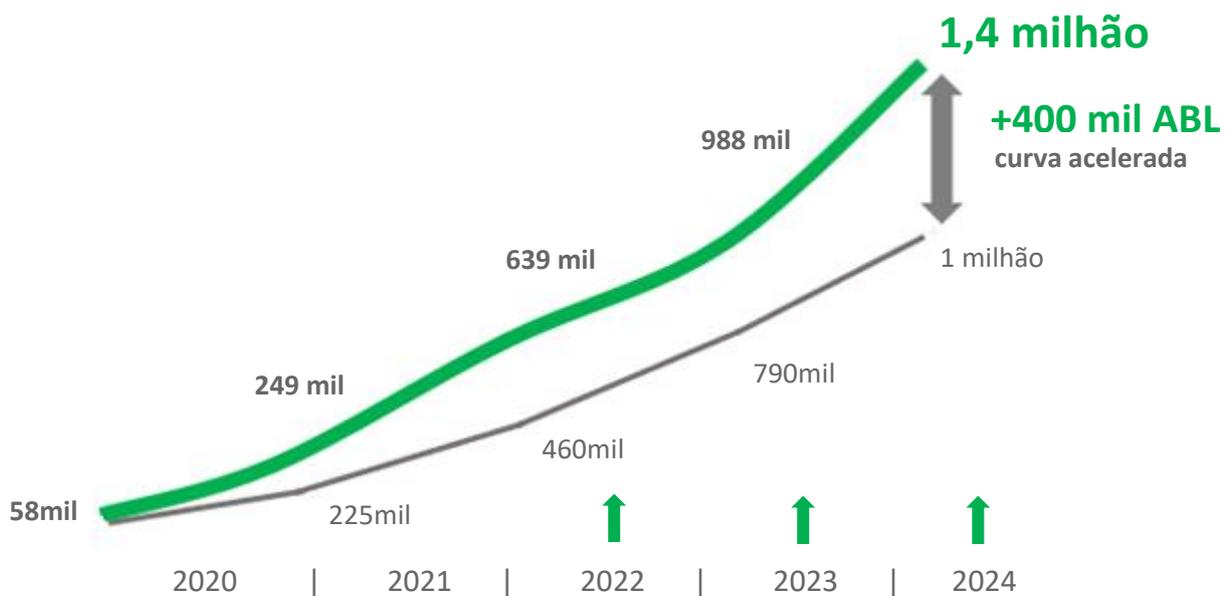
RESULTADOS 
2020 

LOGG
B3 LISTED NM

Belo Horizonte, 09 de fevereiro de 2021: LOG Commercial Properties e Participações S.A. (“LOG” ou “Companhia”) (“B3:LOGG3”) anuncia os resultados do quarto trimestre de 2020 (“4T20”). As informações financeiras a seguir, exceto quando indicado o contrário, são apresentadas em milhares de Reais (R\$ mil), foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board – IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC.

MUITO MAIS QUE UMA EMPRESA DE PROPRIEDADES

7 Curva acelerada de crescimento: no final de 2020, revisamos o plano original do Todos por UM para o Todos por 1.4, um upside de 40%, totalizando uma previsão de mais 1,4MM de m² de ABL Entregue até o fim de 2024. Em 2020, aceleramos a expansão do nosso landbank, alcançando um total de 1MM de m² que já suporta os próximos 3 anos de produção.

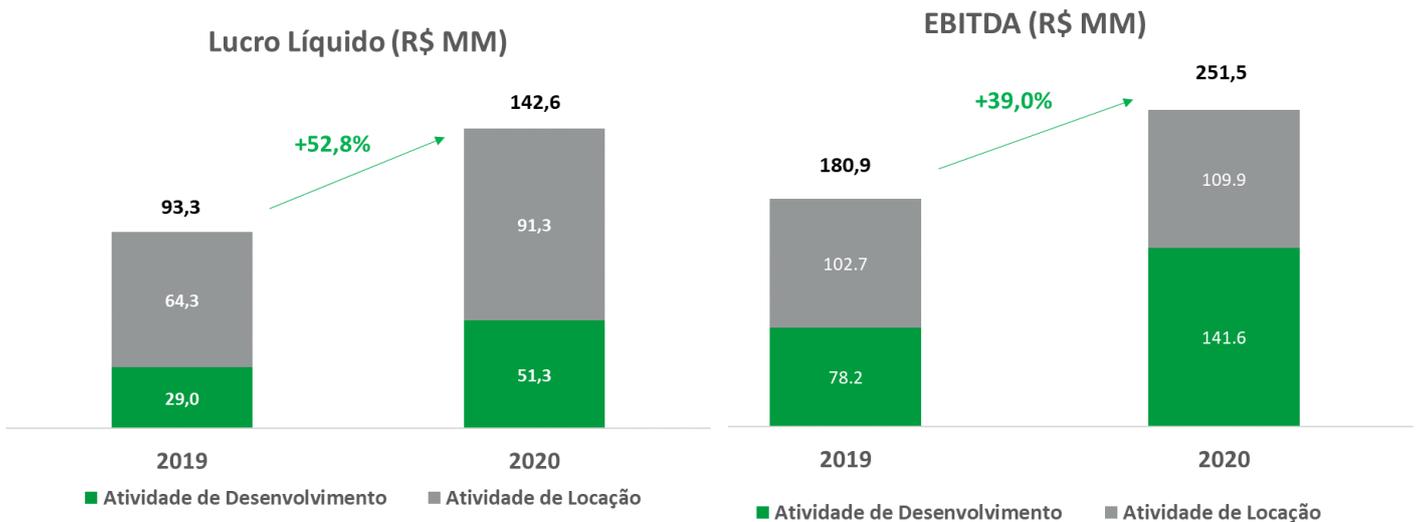


7 Geração de valor recorrente: Entregamos novos ativos, em todos os anos, desde a nossa fundação. Por isso possuímos um histórico de sucesso e geração de valor recorrente. Em 2020, foram mais de R\$114MM de valor gerado em novos ativos desenvolvidos. Em linha com o plano de crescimento Todos por 1.4, continuaremos mantendo margens superiores a 40% no desenvolvimento de novos ativos, advindas do spread entre yields de desenvolvimento e cap rates após a estabilização já reconhecidos pelo mercado, apresentando ganhos por ABL superiores a R\$ 1.000, o que corresponde potencialmente a pelo menos R\$ 1.4 bi de valor gerado ao longo deste ciclo de crescimento.

7 Reciclagem de ativos: Concluímos o segundo ciclo de reciclagem para o **FII LGCP11** com captação de mais de R\$90MM, consolidando a estratégia e comprovando a receptividade do mercado para a aquisição dos nossos ativos. Atualmente, possuímos R\$ 1,4 bilhão de ativos considerados maduros para execução desta estratégia. Além disso, foram vendidos cerca de 2,5 mil m² strip malls, o que reforça a tendência da LOG em concentrar suas atividades em desenvolvimento logístico.

(R\$ mil)	1ª Tranche	2ª Tranche
Receita Venda de Ativos Maduros	164.863	90.739
Custo Histórico dos Ativos	70.987	44.236
Lucro Bruto	93.876	46.502
Margem Bruta	57%	51%
Geração de Valor por ABL	1.843	1.552

7 Resultados expressivos em 2020: os indicadores se mantiveram sólidos e refletem o melhor momento comercial da Companhia. Esses resultados positivos têm sido constantes ao longo dos últimos anos, o que mostra a resiliência do nosso modelo de negócios.



1. DESEMPENHO DOS NEGÓCIOS

Reportamos fortes resultados também no 4T20 para cada fase do ciclo do modelo de negócio, gerando uma evolução na curva de crescimento de ABL, atualizando Plano “Todos por 1” para “Todos por 1.4” atestando o comprometimento do time da LOG em geração de valor no seu negócio.



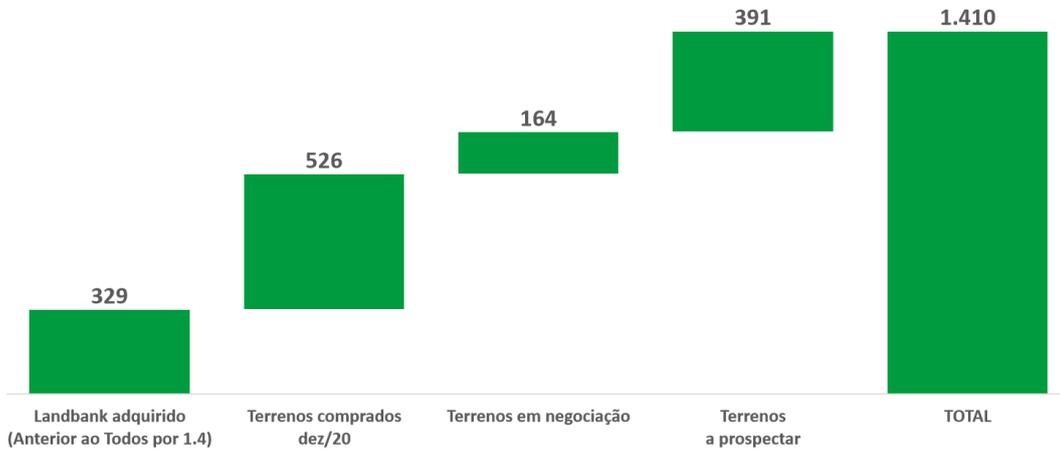
1.1 Identificação da demanda: Diversificação geográfica

Portfólio de ativos da LOG é **geograficamente distribuído, com presença em TODAS as regiões do Brasil** e próximo aos principais centros de consumo do país. Atualmente, estamos em 32 cidades e 13 estados.



Adicionamos mais 3 terrenos e 164,0 mil m² de ABL %LOG ao *landbank* e aumentamos a nossa meta de aquisição do terreno para 980,0 mil m², em linha com o aumento do plano “Todos por 1.4”.

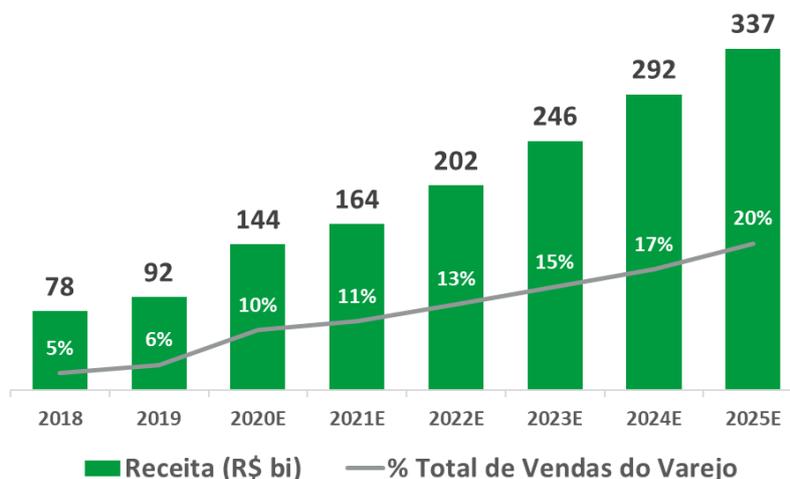
Aquisição Landbank Todos por 1.4 (em mil m² de ABL)



Principais drivers de crescimento:

- **Flight to quality** - Deficiência da infraestrutura logística brasileira tem gerado um movimento crescente de migração pelas empresas que ocupam galpões obsoletos para ativos modernos, classe A em todas as regiões do país. Este tem sido um dos principais drivers de crescimento da LOG, seja na base atual de clientes ou de empresas grandes e médias que ainda não fazem parte de nosso portfólio.
- **E-commerce** - A expansão acelerada do e-commerce tem criado demanda por ativos classe A em todas as regiões do Brasil, alavancando o potencial do modelo de negócios da LOG .

Vendas do E-commerce no Brasil

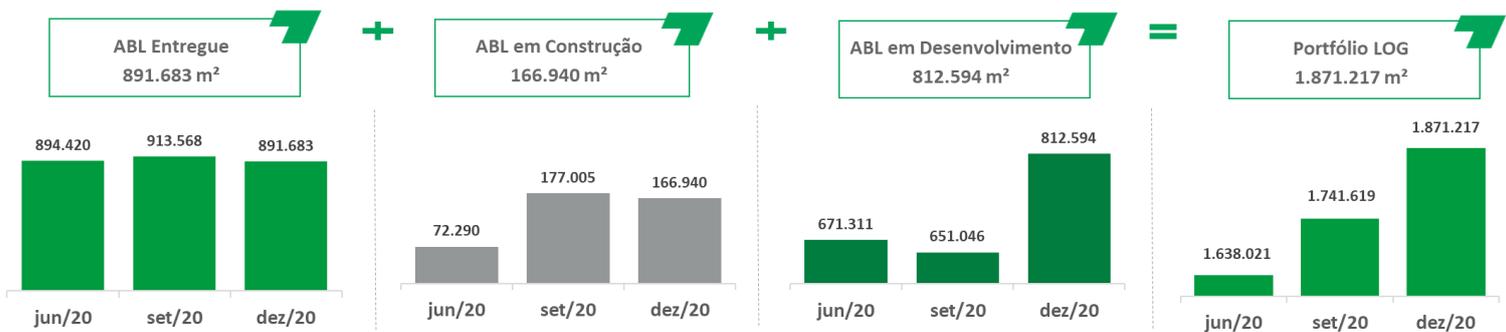


Fonte: eBit e Estimativas Santander

1.2 Construção: Cada vez mais eficiência em obras

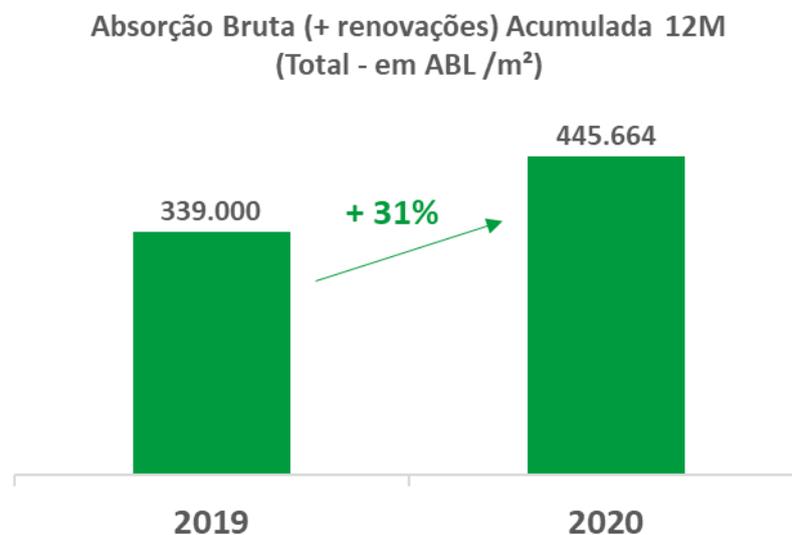
Concluimos, no 4T20, 10,3 mil m² de ABL %LOG em LOG PIB BTS 2, finalizando a obra em 09 meses. Atingimos 58,1 mil m² de ABL %LOG entregue ao longo de 2020.

Previsão de produção de mais de 400,0 mil m² de ABL até o fim de 2021, demonstrando nossa constante capacidade construtiva e eficiência em custo e prazo em qualquer região do país.



1.3 Comercialização: Modelo único

Recorde de absorção bruta nos 12M acumulados.

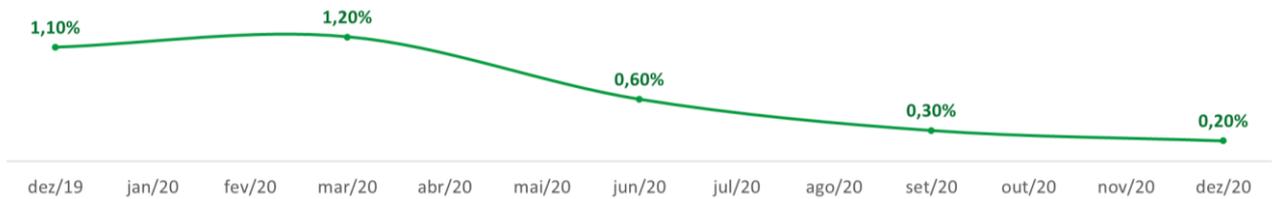


Mesmo em um ano difícil como o de 2020, registramos a menor inadimplência dos últimos 5 anos, próxima de zero.

Inadimplência Líquida – Últimos 5 anos

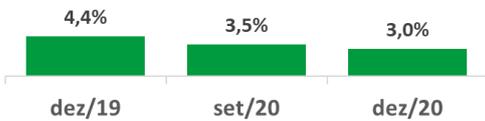


Inadimplência Líquida Acumulada – Últimos 12 meses

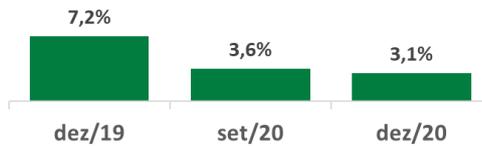


- Atualmente, a Companhia possui cerca de R\$ 646,0 milhões em backlog de contratos ativos.
- Menor vacância estabilizada de 3,0% do portfólio ao final do 4T20 sinaliza a força da demanda pelos ativos da LOG.

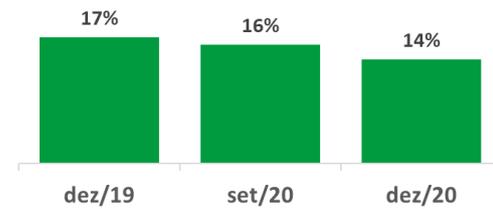
Vacância Galpões Estabilizada (% LOG)



Vacância Galpões (% LOG)

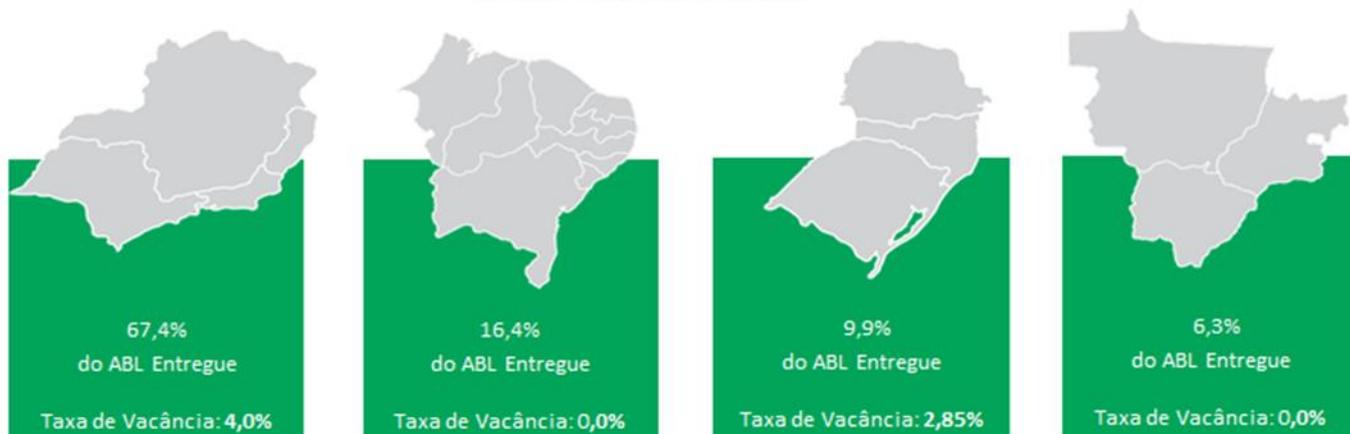


Vacância Galpões Brasil¹

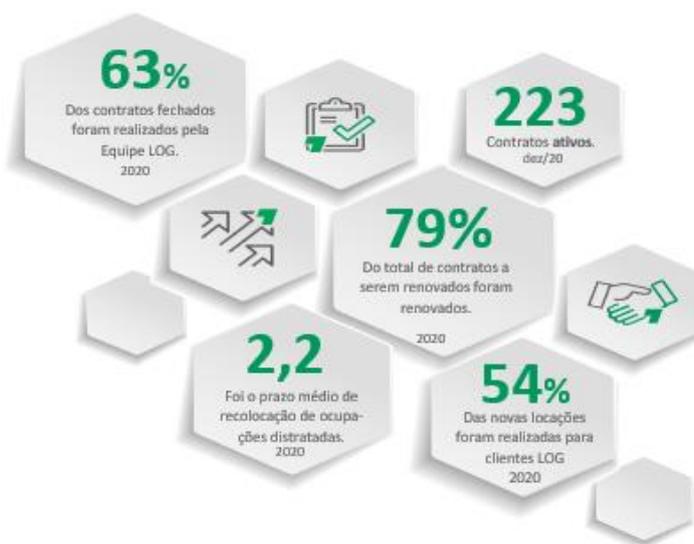


¹ Vacância divulgada pela Colliers, último relatório disponível data base dez/20

Vacância Estabilizada por Região



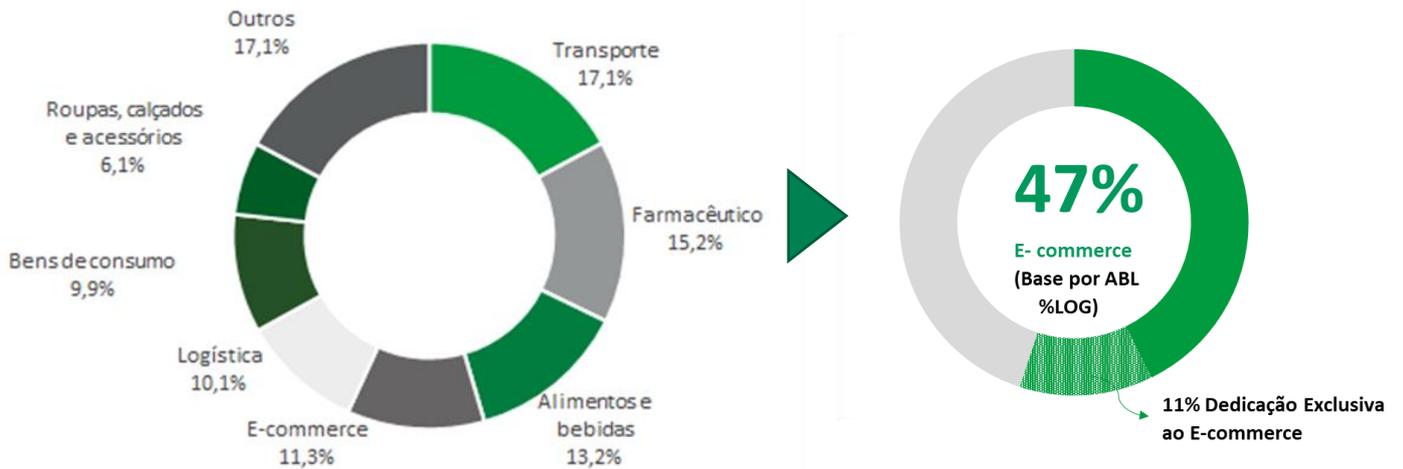
A LOG é a **única** Companhia de desenvolvimento de ativos logísticos presente em **todas as regiões** do país, o que a torna uma solução **one stop shop** para varejistas que buscam expandir operações geograficamente.



Nossa extensa base de clientes de 223 contratos nos proporciona **inteligência comercial** interna que, por sua vez, reflete em desenvolvimentos assertivos de nossos ativos e baixa vacância.

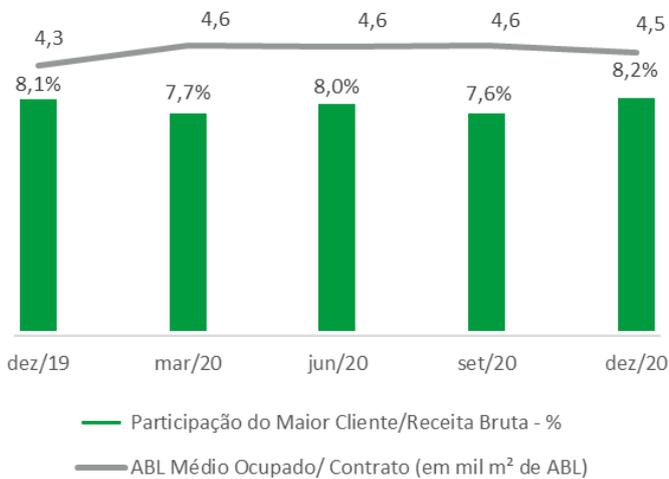
- 7 No ano 2020 a equipe comercial interna da LOG foi responsável por 63% de todos os contratos fechados.
- 7 11,3% do ABL Entregue da LOG recebe operações exclusivas do *e-commerce*, sendo que 47% do portfólio comporta produtos direta ou indiretamente expostos ao **crescimento** do comércio online.

Composição da Carteira por Tipo de Produto (Base por ABL % LOG)

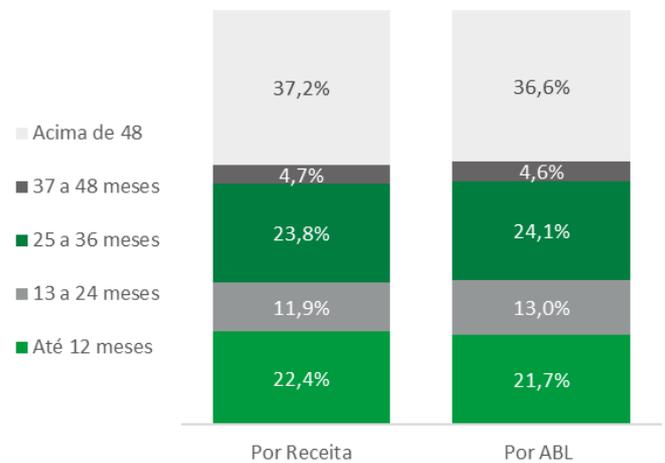


Mantivemos o **baixo risco** de carteira com o portfólio dividido em 223 contratos, resultando em ABL médio por contrato de 4,5 mil m². O cliente com a maior ocupação ocupa 7,0% do ABL %LOG.

Concentração da Carteira



Cronograma de Vencimento de Contratos (% LOG)

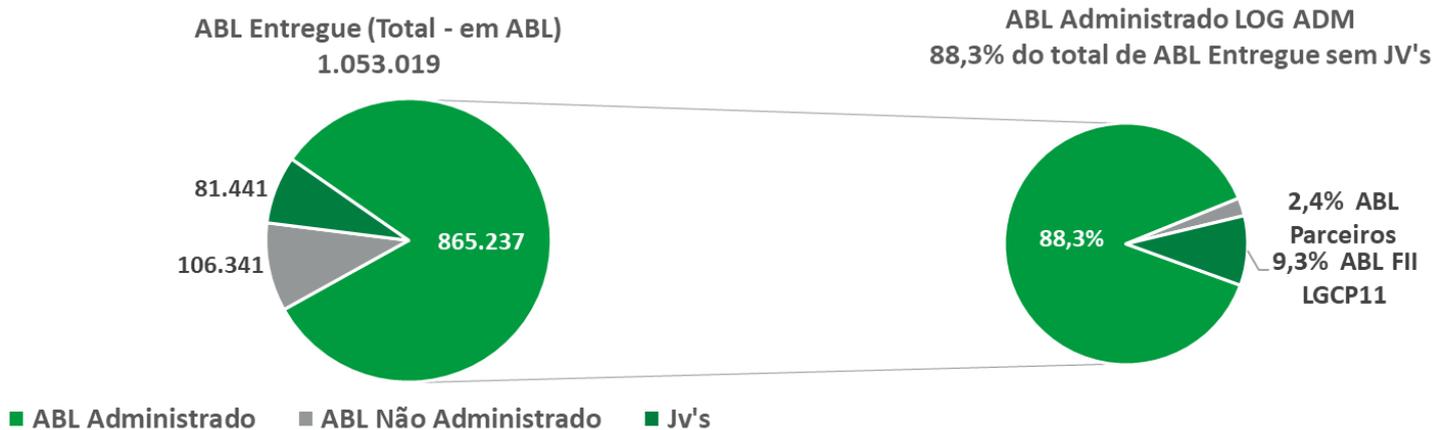


Mais de 37% da receita de contratos tem previsão de vencimento mais longa que 48 meses e mais de 65% acima de 25 meses.

1.4 Gestão dos ativos: LOG ADM

A LOG ADM administra 865,2 mil m² de ABL, que representam 87,8% do ABL entregue total sem considerar o ABL das JV's.

7 A excelência na qualidade dos serviços e a proximidade com nossos clientes nos proporcionou o melhor NPS da história da Companhia.



1.5 Estrutura de capital: Posição de Liquidez Forte

Encerramos mais um trimestre com sólidos indicadores de performance e posição de caixa confortável frente às obrigações assumidas para os próximos anos. Registramos dívida líquida de apenas R\$ 56,1 milhões em dez/20.

Nosso custo médio nominal de dívida atual é baixo, em CDI+0,9% fora custos de captação. A Companhia permanece atenta a novas oportunidades de alongar o perfil dessa dívida, acompanhando o cenário de taxas de juros com perspectiva de geração de fluxo de caixa livre para investimentos.

Reportamos no 4T20 mais uma operação de reciclagem de ativos, através do fundo LGCP11. Esta operação envolveu a alienação de partes minoritárias de 5 ativos maduros da LOG em um total de 29,7 mil m² para o Fundo LGCP11. Além disso, foram vendidos cerca de 2,5 mil m² de ativos e terrenos strip mall, o que reforça a tendência da LOG em concentrar seus ativos em desenvolvimento logístico.

2. DESEMPENHO FINANCEIRO

2.1 Receita Operacional

Receita Operacional Líquida (em R\$ mil)	4T20	4T19	Var. % 4T20 x 4T19	12M20	12M19	Var. % 12M20 x 12M19
Receita Operacional Líquida	36.353	34.694	4,8%	141.537	128.034	10,5%
Receita de Locações	37.428	35.882	4,3%	144.870	131.873	9,9%
(-) Impostos	(2.076)	(2.063)	0,6%	(7.081)	(7.182)	-1,4%
Receita de Administração de Condomínio	1.140	999	14,1%	4.271	3.810	12,1%
(-) Impostos	(139)	(124)	12,1%	(523)	(467)	12,0%

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)	4T20	4T19	Var. % 4T20 x 4T19	12M20	12M19	Var. % 12M20 x 12M19
Receita de Locações	37.428	35.882	4,3%	144.870	131.873	9,9%
Receita de Locações	35.245	33.991	3,7%	138.155	131.455	5,1%
Linearização de receita	2.183	1.891	15,4%	6.715	418	1506,5%

2.2 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.



2.3 Custo de prestação de serviço

Resultado de Administração de Condomínios	4T20	4T19	Var. % 4T20 x 4T19	12M20	12M19	Var. % 12M20 x 12M19
Resultado de Administração de condomínios	547	311	75,9%	2.049	1.181	-79,2%
Receita Líquida Administração Condomínios	1.001	866	15,6%	3.748	3.343	-76,4%
Custo de Prestação de Serviços	(454)	(555)	-18,2%	(1.699)	(2.162)	-73,0%
Margem Líquida	54,6%	35,9%	18,7 p.p.	54,7%	35,3%	-6,5 p.p.

O custo representa os gastos de administração dos condomínios, LOG ADM.

2.4 Despesas Operacionais

Despesas Operacionais (em R\$ mil)	4T20	4T19	Var. % 4T20 x 4T19	12M20	12M19	Var. % 12M20 x 12M19
Despesas Operacionais	(11.363)	(13.935)	-18,5%	(39.491)	(36.306)	8,8%
Despesas administrativa	(6.081)	(4.636)	31,2%	(21.796)	(17.006)	28,2%
Despesas comercial	(2.628)	(2.454)	7,1%	(10.296)	(8.990)	14,5%
Outras despesas/receitas	(2.654)	(6.845)	-61,2%	(7.399)	(10.310)	-28,2%

O aumento das despesas administrativas e comerciais está relacionado com o crescimento das operações para implementação do plano de crescimento da Companhia e reorganizações societárias.

A variação trimestral, bem como a anual, na linha de outras despesas/receitas é explicada, majoritariamente, por gastos incorridos com a operação de alienação de ativos para o FII LGCP11.

2.5 Resultado de Equivalência Patrimonial

No 4T20, o resultado de equivalência do Parque Torino teve impacto da variação da avaliação do valor justo.

A comparação da equivalência patrimonial anual foi impactada pela venda do Shopping Contagem através da SPE Cabral no 3T19.

Resultado de Equivalência Patrimonial (em R\$ mil)	4T20	4T19	Var. % 4T20 x 4T19	12M20	12M19	Var. % 12M20 x 12M19
Resultado de equivalência	(2.670)	4.555	-158,6%	(872)	(9.015)	-90,3%
Cabral	(743)	474	-256,8%	(106)	(15.729)	-99,3%
Parque Torino	(3.157)	2.583	-222,2%	(2.209)	4.819	-145,8%
Loteamento Betim	693	76	811,8%	901	561	60,6%
SPE SJC	537	1.422	-62,2%	542	1.334	-59,4%

2.6 Resultado Financeiro

Resultado Financeiro (em R\$ mil)	4T20	4T19	Var. % 4T20 x 4T19	12M20	12M19	Var. % 12M20 x 12M19
Resultado Financeiro	(808)	(5.626)	-85,6%	(15.056)	(38.146)	-60,5%
Despesas financeiras	(5.777)	(14.346)	-59,7%	(30.385)	(55.927)	-45,7%
Receitas financeiras	4.969	8.720	-43,0%	15.329	17.781	-13,8%

As despesas financeiras apresentaram redução devido à queda do custo efetivo da dívida, impactado pela diminuição da taxa básica de juros. Devido ao aumento do caixa proveniente da operação de follow-on ocorrida em Outubro/19, no montante de R\$ 638 MM, a receita financeira não alterou na mesma proporção

2.7 Impostos

Impostos (em R\$ mil)	4T20	4T19	Var. % 4T20 x 4T19	12M20	12M19	Var. % 12M20 x 12M19
IR/Contribuição Social	(12.546)	(12.043)	4,2%	(93.121)	(48.694)	91,2%
Corrente	(3.407)	(2.912)	17,0%	(11.493)	(9.810)	17,2%
Diferido	(9.139)	(9.131)	0,1%	(81.628)	(38.884)	109,9%

O quadro abaixo apresenta a composição do IR e CS diferidos, segregados entre o impacto decorrente da operação e do valor justo das PPI.

Impostos (em R\$ mil)	4T20	4T19	Var. % 4T20 x 4T19	12M20	12M19	Var. % 12M20 x 12M19
IR/CS Diferido Total	(9.139)	(9.131)	0,1%	(81.628)	(38.884)	109,9%
Diferido da Operação	(12.533)	(22.392)	-44,0%	(7.422)	(12.752)	-41,8%
Diferido do Valor Justo	3.393	13.261	-74,4%	(74.206)	(26.132)	184,0%
Empresas	(9.349)	(9.352)	0,0%	(9.483)	(9.837)	-3,6%
Alienação de PPI e Investimentos	12.742	22.613	-43,7%	(64.723)	(16.295)	297,2%

O aumento do imposto diferido se deve majoritariamente pelo aumento do Valor Justo na comparação anual.



2.8 EBITDA

EBITDA e EBITDA para Atividades de Locação (em R\$ mil)	4T20	4T19	Var. % 4T20 x 4T19	12M20	12M19	Var. % 12M20 x 12M19
(=) Lucro/Prejuízo Líquido	36.887	40.713	-9,4%	142.572	93.335	52,8%
(+) IR e CSLL	12.546	12.044	4,2%	93.121	48.694	91,2%
(+) Resultado financeiro	808	5.626	-85,6%	15.056	38.146	-60,5%
(+) Depreciação	187	189	-1,1%	728	733	-0,7%
EBITDA	50.428	58.572	-13,9%	251.477	180.908	39,0%
Margem EBITDA	138,7%	168,8%	-30,1 p.p.	177,7%	141,3%	36,4 p.p.
(-) Doações	-	-	0,0%	1.150	-	0,0%
(-) Alienação de PPI e Investimentos	1.156	6.404	-81,9%	3.541	24.158	-85,3%
(-) Efeito na Equivalência Patrimonial loteamento Betim	341	(76)	-548,7%	442	(562)	-178,6%
(-) Valor justo de PPI	(23.719)	(37.636)	-37,0%	(146.618)	(101.837)	44,0%
EBITDA para Atividades de Locação	28.206	27.264	3,5%	109.992	102.667	7,1%
Margem EBITDA para Atividades de Locação	77,6%	78,6%	-1,0 p.p.	77,7%	80,2%	-2,5 p.p.

Na comparação anual, o Ebitda apresentou 39% de crescimento e o Ebitda para Atividades de Locação, 7.1%.

Bridge EBITDA (em R\$ mil)



2.9 FFO (Funds from Operations)

FFO e FFO para Atividades de Locação (em R\$ mil)	4T20	4T19	Var. % 4T20 x 4T19	12M20	12M19	Var. % 12M20 x 12M19
(=) Lucro/Prejuízo Líquido	36.887	40.713	-9,4%	142.572	93.335	52,8%
(+) Depreciação	187	189	-1,1%	728	733	-0,7%
FFO	37.074	40.902	-9,4%	143.300	94.068	52,3%
Margem FFO	102,0%	117,9%	-15,9 p.p.	101,2%	73,5%	27,8 p.p.
(-) Doações	-	-	0,0%	1.150	-	0,0%
(-) Alienação de PPI e Investimentos	1.156	6.404	-81,9%	3.541	24.158	-85,3%
(-) Efeito na equivalência patrimonial loteamento Betim	341	(76)	-548,7%	442	(562)	-178,6%
(-) Receita Financeira AVP/IPCA venda Sony	(843)	(313)	169,3%	(1.605)	(885)	81,4%
(-) Valor justo de PPI	(23.719)	(37.636)	-37,0%	(146.618)	(101.632)	44,3%
(-) IR e CS diferidos do Fair Value	(3.393)	(22.613)	-85,0%	74.206	16.017	363,3%
(-) IR e CS diferidos da Venda de PPI e Investimentos	17.716	33.873	-47,7%	17.717	33.873	-47,7%
FFO para Atividades de Locação	28.332	20.541	37,9%	92.133	65.037	41,7%
Margem para Atividades de Locação	77,9%	59,2%	18,7 p.p.	65,1%	50,8%	14,3 p.p.

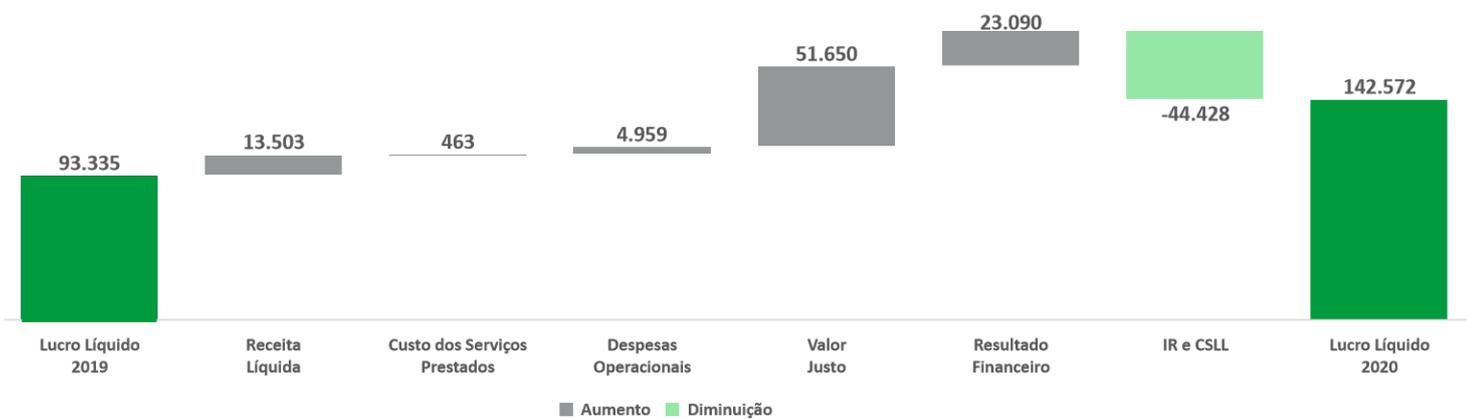
Bridge FFO (em R\$ mil)



2.10 Lucro Líquido

Lucro/Prejuízo Líquido (em R\$ mil)	4T20	4T19	Var. % 4T20 x 4T19	12M20	12M19	Var. % 12M20 x 12M19
Lucro/Prejuízo Líquido	36.887	40.713	-9,4%	142.572	93.335	52,8%
Margem Líquida	101,5%	117,3%	-15,9 p.p.	100,7%	72,9%	0,4 p.p.
(-) Doações	-	-		1.150	-	0,0%
(-) Alienação de PPI e Investimentos	1.156	6.404	-81,9%	3.541	24.158	-85,3%
(-) Efeito na equivalência patrimonial loteamento Betim	341	(76)	-548,7%	442	(562)	-178,6%
(-) Receita Financeira AVP/IPCA venda Sony	(843)	(313)	169,3%	(1.605)	(885)	81,4%
(-) Valor justo de PPI	(23.719)	(37.636)	-37,0%	(146.618)	(101.632)	44,3%
(-) IR e CS diferidos do Fair Value	(3.393)	(22.613)	-85,0%	74.206	16.017	363,3%
(-) IR e CS diferidos da Venda de PPI e Investimentos	17.716	33.873	-47,7%	17.717	33.873	-47,7%
Lucro Líquido para Atividades de Locação	28.145	20.352	38,3%	91.405	64.304	42,1%
Margem Líquida para Atividades de Locação	77,4%	58,7%	18,8 p.p.	64,6%	50,2%	0,3 p.p.

Bridge Lucro Líquido (em R\$ mil)

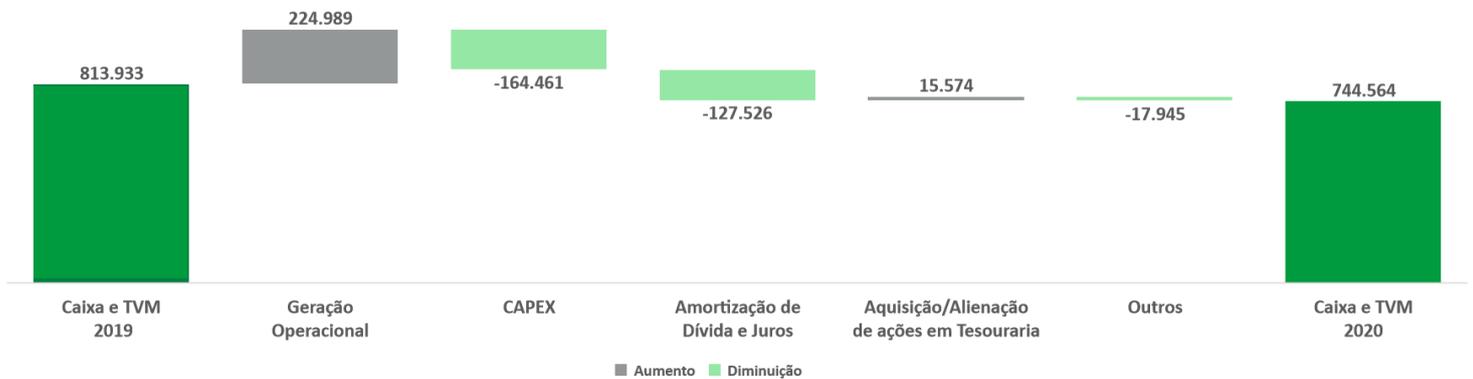


2.11 Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários (TVM)

O caixa gerado nas atividades operacionais foi destinado majoritariamente para amortização de dívidas, juros e CAPEX.

Caixa e Equivalentes de caixa (em R\$ mil)	31/12/2020	31/12/2019	Var. % 31/12/20 x 31/12/19
Caixa, equivalência de caixa e TVM	744.564	813.933	-8,5%
Caixa e equivalentes de caixa	453.855	507.388	-10,6%
Titulos e valores mobiliários - CP	287.718	303.609	-5,2%
Titulos e valores mobiliários - LP	2.991	2.936	1,9%

Bridge Fluxo de Caixa (em R\$ mil)



2.12 Contas a Receber

Contas a receber (em R\$ mil)	31/12/2020	31/12/2019	Var. % 31/12/20 x 31/12/19
Contas a receber	76.805	88.557	-13,3%
Locação de galpões e retail	37.617	33.740	11,5%
Venda de ativos/ empresas	22.945	43.317	-47,0%
Administração de condomínio	220	361	-39,1%
Outros	16.023	11.139	43,8%

2.13 Propriedades para Investimento – PPI

Propriedades para investimento (em R\$ mil)	31/12/2020	31/12/2019	Var. % 31/12/20 x 31/12/19
Propriedades para investimento	2.994.470	2.574.135	16,3%
Terrenos	280.766	106.446	163,8%
Projetos 100% concluídos	2.172.324	1.909.889	13,7%
Projetos em andamento	541.380	557.820	-2,9%
Ativos disponíveis para venda	-	36.998	-100,0%
Total	2.994.470	2.611.153	14,7%

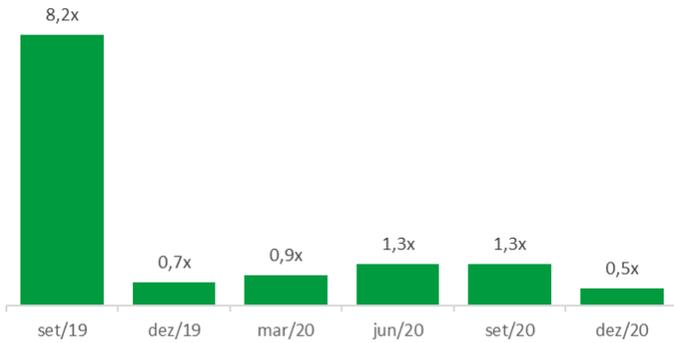
2.14 Endividamento

Empréstimos, financiamentos e Debêntures (em R\$ mil)	Prazo	Custo Efetivo*	31/12/2020	31/12/2019	Var. % 31/12/2020 x 31/12/2019
Empréstimos e Financiamentos			800.663	889.805	-10,0%
Capital de giro	Mar/24	CDI + 2,10%	-	-	0,0%
Financiamento à Construção	Dez/13 a Out/24	CDI + 1,92%	22.659	27.977	-19,0%
Financiamento à Construção	Dez/13 a Set/28	TR + 10,87%**	25.628	24.196	5,9%
Debêntures 3ª Emissão	Jun/14 a Dez/22	CDI + 2,04%	-	-	0,0%
Debêntures 8ª Emissão	Nov/17 a Ago/21	119% CDI + 0,29% a.a.	12.566	29.463	-57,3%
Debêntures 10ª Emissão	Dez/20 a Dez/23	CDI + 1,77%	61.315	75.820	-19,1%
Debêntures 11ª Emissão	Dez/18 a Dez/21	CDI + 2,23%	14.607	29.277	-50,1%
Debêntures 12ª Emissão	Jan/18 a Dez/27	CDI + 2,42%	70.036	80.063	-12,5%
Debêntures 13ª Emissão	Jun/21	108% CDI + 0,87% a.a.	81.088	81.165	-0,1%
Debêntures 14ª Emissão	Nov/21 a nov/23	117% CDI + 0,26% a.a.	150.381	150.929	-0,4%
Debêntures 15ª Emissão	Jan/19 a Dez/28	CDI + 1,71%	56.043	63.056	-11,1%
Debêntures 16ª Emissão	Mar/20 a Mar/25	108% CDI + 0,34% a.a.	82.261	104.882	-21,6%
Debêntures 17ª Emissão	Set/19 a Set/24	116,5% CDI + 0,18% a.a.	231.365	233.391	-0,9%
(-) Custos de captação			(7.286)	(10.414)	-30,0%

* 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, etc.) e manutenção da dívida.

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

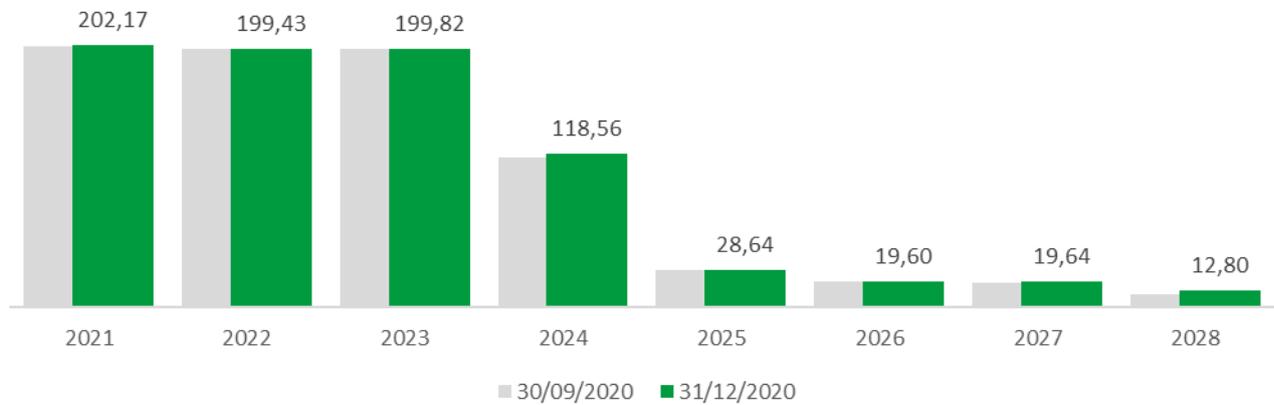
Dívida Líquida/EBITDA para Atividades de Locação LTM



Custo da Dívida



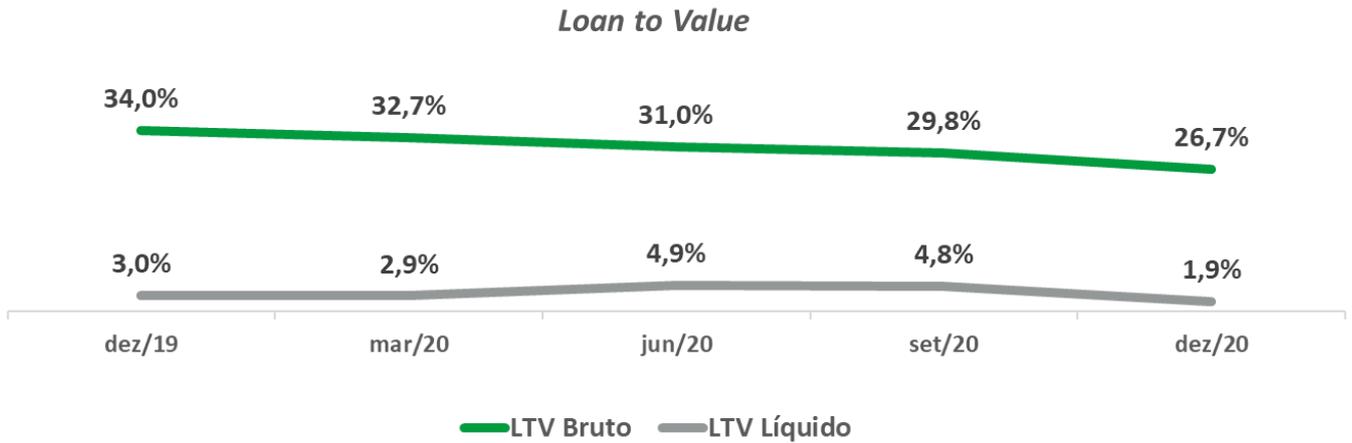
Cronograma de Amortização da Dívida (em R\$ milhões)



2.15 Indicadores de Dívida

Dívida Líquida (em R\$ mil)	31/12/2020	31/12/2019	Var. % 31/12/20 x 31/12/19
(+) Empréstimos e Financiamentos	800.663	889.805	-3,8%
(-) Caixa e Disponibilidades	744.564	813.933	7,8%
(=) Dívida Líquida	56.099	75.872	-60,3%
(=) Patrimônio Líquido	3.079.961	2.954.223	0,7%
(=) Dívida liq / PL	1,8%	2,6%	-60,6%

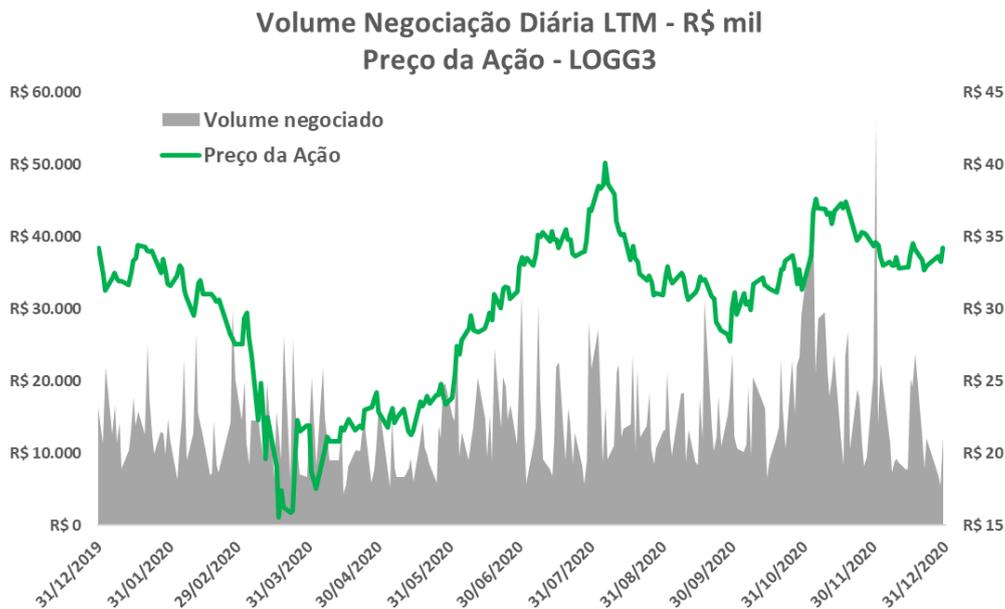
2.16 Loan to Value



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

LTV Líquido: Dívida Líquida/Valor Justo das Propriedades para Investimento

3. MERCADO DE CAPITAIS



R\$ 3,4 bi Market Cap

R\$ 15,0 mi ADTV 30

Data base: 31/12/2020

4. ESG: PRÁTICAS LOG

Primeira empresa do segmento a divulgar o Relatório seguindo as diretrizes do GRI-G4 (Global Reporting Initiative) e a estrutura de relato do IIRC (International Integrated Reporting Council).



Ações sustentáveis em meio ambiente na concepção de projetos:

- Organização do tráfego de carros e caminhões na região metropolitana dos condomínios logísticos: Redução de CO2 na atmosfera.
- Uso de sensores de presença, lâmpadas de LED.
- Iluminação e ventilação naturais.
- Telhas e fachadas brancas que reduzem a absorção de calor no interior das edificações e uso de manta facefelt para estabilização da temperatura.
- Eficiência energética pela compra de energia no mercado livre; consumo de energia de fontes renováveis.
- Filiação ao GBC, Green Building Council.
- Coleta seletiva e terraplanagem sem descarte de resíduos.



Impacto positivo nas comunidades do entorno:

- Instalações com acessibilidade a pessoas com mobilidade reduzida.
- Doações de R\$1,2 milhão em equipamentos hospitalares e cestas básicas durante a pandemia da COVID-19.
- Diversidade geográfica democratizando o acesso de produtos à população.
- Projeto LOG Social de educação básica junto à comunidade local.



Melhores práticas de Governança:

- Respeito à transparência, melhores práticas de Governança e regras do Novo Mercado na B3.
- Conselho de Administração com presença de membro independente.
- Diversidade na Liderança e Alta Gestão.
- Compliance através do Código de Conduta de conhecimento de todos os funcionários e canal de ouvidoria operado por uma empresa externa.
- Ética e integridade são valores não negociados dentro da LOG.

5. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

5.1 Demonstrações de Resultado do Exercício (em R\$ mil)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO	4T20	4T19	Var. % 4T20 x 4T19	12M20	12M19	Var. % 12M20 x 12M19
RECEITA LÍQUIDA	36.353	34.694	4,8%	141.537	128.034	10,5%
CUSTO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	(454)	(555)	-18,2%	(1.699)	(2.162)	-21,4%
LUCRO BRUTO	35.899	34.139	5,2%	139.838	125.872	11,1%
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	14.342	24.244	-40,8%	110.911	54.303	104,2%
Despesas comerciais	(2.628)	(2.454)	7,1%	(10.296)	(8.990)	14,5%
Despesas gerais e administrativas	(6.081)	(4.636)	31,2%	(21.796)	(17.006)	28,2%
Outras despesas operacionais, líquidas	(2.654)	(6.845)	-61,2%	(7.399)	(10.310)	-28,2%
Varição do valor justo de propriedades para investimento	28.375	33.624	-15,6%	151.274	99.624	51,8%
Resultado de participação em controladas e controladas em	(2.670)	4.555	-158,6%	(872)	(9.015)	-90,3%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	50.241	58.383	-13,9%	250.749	180.175	39,2%
RESULTADO FINANCEIRO	(808)	(5.626)	-85,6%	(15.056)	(38.146)	-60,5%
Encargos financeiros	(5.777)	(14.346)	-59,7%	(30.385)	(55.927)	-45,7%
Receitas financeiras	4.969	8.720	-43,0%	15.329	17.781	-13,8%
LUCRO/PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	49.433	52.757	-6,3%	235.693	142.029	65,9%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(12.546)	(12.044)	4,2%	(93.121)	(48.694)	91,2%
Correntes	(3.407)	(2.912)	17,0%	(11.493)	(9.810)	17,2%
Diferidos	(9.139)	(9.132)	0,1%	(81.628)	(38.884)	109,9%
LUCRO/PREJUÍZO DOS PERÍODOS	36.887	40.713	-9,4%	142.572	93.335	52,8%
LUCRO/PREJUÍZO ATRIBUÍVEL A						
Acionistas controladores	35.018	35.015	0,0%	139.959	90.202	55,2%
Acionistas não controladores	1.869	2.698	-30,7%	2.613	3.133	-16,6%



LOG BETIM VIA EXPRESSA

5.2 Balanço Patrimonial (em R\$ mil)

ATIVO	31/12/2020	31/12/2019	Var. % 31/12/2020 x 31/12/2019	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/12/2020	31/12/2019	Var. % 31/12/2020 x 31/12/2019
CIRCULANTE	783.354	872.038	-10,2%	PASSIVO CIRCULANTE	330.525	130.422	153,4%
Caixa e equivalentes de caixa	453.855	507.388	-10,6%	Fornecedores	15.269	8.501	79,6%
Títulos e valores mobiliários	287.718	303.609	-5,2%	Empréstimos e debêntures	203.229	82.526	146,3%
Contas a receber	32.486	49.709	-34,6%	Salários, encargos sociais e benefícios	5.572	4.169	33,7%
Impostos a recuperar	6.309	6.409	-1,6%	Impostos e contribuições a recolher	8.541	6.886	24,0%
Despesas antecipadas	1.556	1.489	4,5%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	16.630	-	0,0%
Outros ativos	1.430	3.434	-58,4%	Adiantamentos - Permutas	45.688	1.550	2847,6%
				Dividendos a pagar	33.240	21.423	55,2%
				Outros	2.356	5.367	-56,1%
NÃO CIRCULANTE MANTIDOS PARA VENDA	-	36.998	-100,0%				
Ativos não circulantes mantidos para venda	-	36.998	-100,0%				
NÃO CIRCULANTE	3.428.829	3.079.691	11,3%	PASSIVO NÃO CIRCULANTE	801.697	904.082	-11,3%
Títulos e valores mobiliários	2.991	2.936	1,9%	Arrendamento	4.182	4.097	2,1%
Instrumentos financeiros derivativos	3.243	70	4532,9%	Empréstimos e debêntures	597.434	807.279	-26,0%
Contas a receber	44.319	38.848	14,1%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	45.725	-	0,0%
Créditos com empresas ligadas	-	-	0,0%	Adiantamentos - Permutas	84.848	14.746	475,4%
Despesas antecipadas	4.691	5.043	-7,0%	Impostos diferidos	63.254	66.462	-4,8%
Impostos a recuperar	22.827	28.255	-19,2%	Outros	6.254	11.498	-45,6%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	16.537	99.359	-83,4%				
Outros	5.942	17.820	-66,7%				
Investimento em controladas em conjunto	326.336	306.253	6,6%	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.079.961	2.954.223	4,3%
Propriedades para investimento	2.994.470	2.574.135	16,3%	Patrimônio líquido atribuível aos Participações dos acionistas não controladores	3.060.121	2.938.957	4,1%
Imobilizado	7.473	6.972	7,2%		19.840	15.266	30,0%
TOTAL DOS ATIVOS	4.212.183	3.988.727	5,6%	TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4.212.183	3.988.727	5,6%

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

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	2020	2019	Var. % 2020 x 2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro do exercício	142.572	93.335	52,8%
Ajustes para reconciliar o lucro com o caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais:			
Depreciação e amortização	728	733	-0,7%
Resultado de equivalência patrimonial	872	9.015	-90,3%
Amortização de despesas antecipadas	1.398	1.727	-19,1%
Provisão para risco de crédito	1.805	1.608	12,3%
Resultado financeiro	15.056	38.146	-60,5%
Resultado da venda de parte de participação societária em controlada	-	7.992	-100,0%
Impostos diferidos	79.300	40.419	96,2%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	(148.927)	(101.012)	47,4%
Opções de ações	1.426	623	128,9%
	94.230	92.586	1,8%
(Aumento) redução nos ativos operacionais:			
Contas a receber	(10.425)	(11.248)	-7,3%
Impostos a recuperar	1.068	2.312	-53,8%
Despesas antecipadas	(1.113)	(5.533)	-79,9%
Outros ativos	4.612	(17.141)	-126,9%
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Fornecedores	20.329	(1.018)	-2097,0%
Salários, encargos sociais e benefícios	1.403	1.059	32,5%
Impostos e contribuições a recolher	12.355	11.082	11,5%
Outros passivos	(7.939)	9.297	-185,4%
Recebimento pela venda de controladas / ativos	29.656	20.979	41,4%
Recebimento pela venda de participação em propriedades para investimento	90.739	164.863	-45,0%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(10.700)	(9.027)	18,5%
Dividendos recebidos de investidas	-	13.000	-100,0%
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	224.215	271.211	-17,3%
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aumento em títulos e valores mobiliários	(317.294)	(665.044)	-52,3%
Redução em títulos e valores mobiliários	333.904	373.111	-10,5%
Aumento / aquisição de investimentos	(11.685)	(8.003)	46,0%
Aquisições de propriedades para investimento	(147.271)	(186.169)	-20,9%
Recebimento de empresas ligadas	-	-	
Outros	(942)	(665)	41,7%
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento	(143.288)	(486.770)	-70,6%
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquido	-	328.959	-100,0%
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(87.643)	(352.834)	-75,2%
Pagamento de juros	(39.883)	(104.608)	-61,9%
Pagamento de arrendamento	(465)	(122)	281,1%
Aportes de acionistas	-	738.135	-100,0%
Pagamento de dividendos	(21.423)	(10.328)	107,4%
Gasto com emissão de ações	(77)	(24.096)	-99,7%
(Pagamento) recebimento de derivativo	-	(2.426)	-100,0%
Aquisição de ações em tesouraria	(18.597)	-	
Alienação de ações em tesouraria	34.171	-	
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	98	-	
(Distribuições) aportes de acionistas não controladores	(641)	(221)	190,0%
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(134.460)	572.459	-123,5%
Redução do saldo de caixa e equivalentes de caixa	(53.533)	356.900	-115,0%
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício	507.388	150.488	237,2%
No fim do exercício	453.855	507.388	-10,6%
Redução do saldo de caixa e equivalentes de caixa	(53.533)	356.900	-115,0%

6. GLOSSÁRIO

ABL (Total): Área bruta locável, corresponde ao somatório das áreas disponíveis para locação.

ABL % LOG: ABL referente a participação da LOG nos empreendimentos.

ABL Aprovado: Total de áreas com projeto aprovado e todas as demais licenças, incluindo as áreas já entregues.

ABL Entregue: Áreas entregues para locação.

ABL FII: ABL alienado para o FII LGCP11.

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

Absorção Bruta: Refere-se à ocupação que ocorreu dentro do período analisado. Inclui áreas objeto de novos contratos de locação e renovações de contratos (referentes a vencimentos do ano corrente).

Absorção Líquida: Aumento ou diminuição real de espaço ocupado entre períodos. Somatório das áreas objeto de novos contratos de locação, renovações de contratos (referentes a vencimentos do ano corrente) e devoluções ocorridas no período.

Backlog de Contratos: Montante remanescente a receber até o prazo final do contrato.

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

EBITDA para Atividades de Locação : 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.

ESG: "Environmental, Social and Corporate Governance" - Traduzido do inglês "Governança Ambiental, Social e Corporativa". Refere-se aos três fatores centrais na medição da sustentabilidade e do impacto social de um investimento em uma empresa ou negócio.

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

FFO para Atividades de Locação: Considera por meio do FFO, acréscimos ou reduções para eliminarem os efeitos de ganho ou perda da alienação ativos, como por exemplo, eventos com ganhos na venda de propriedades e nos ajustes de valor justo e outros efeitos "não caixa".

FII: Fundo de investimento imobiliário.

FII LGCP11: O fundo LOGCP Inter (LGCP11) é um fundo imobiliário que atua com foco em obter lucro com aluguéis de imóveis para o setor de logística e indústria. Constituído em agosto de 2019, o fundo é administrado pelo Banco Inter.

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

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

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

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

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela receita operacional líquida.

Margem EBITDA para Atividades de Locação: EBITDA para Atividades de Locação dividido pela receita operacional líquida.

Margem FFO: FFO dividido pela receita operacional líquida.

Margem FFO para Atividades de Locação : FFO para Atividades de Locação dividido pela receita operacional líquida.

Portfólio Potencial % LOG: Total de ABL detido pela Companhia, em seus diferentes estágios de desenvolvimento, ou seja, contempla o ABL dos projetos aprovados, em aprovação e entregues.

Vacância: ABL disponível para locação.

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

Yield on Cost (YoC): Receita potencial anualizada dos ativos (considerando 100% de ocupação) dividida pelo CAPEX de seus respectivos projetos.

7. 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 para Atividades de Locação 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 para Atividades de Locação desconsidera majoritariamente os mesmos efeitos do EBITDA para Atividades de Locação (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 para Atividades de Locação e o FFO para Atividades de Locação 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.

8. 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 ano de 2020, serviços que não os relacionados à auditoria externa. No mês de outubro de 2019, foram prestados outros serviços pré-acordados referentes à operação de oferta subsequente de ações (Follow On) pela KPMG Auditores Independentes (“KPMG”), e pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S (“EY”), sendo o valor total de honorários contratados de R\$627,4 mil para a KPMG, cerca de 345% em relação aos serviços de auditoria externa para o ano de 2019, e de R\$539,9 mil para a EY. No caso da KPMG, considerando que os serviços e procedimentos pré-acordados, conforme carta de contratação, foram diferentes e não se confundiram com o objeto e procedimentos de uma auditoria ou revisão das demonstrações financeiras da Companhia de acordo com as normas de auditoria/revisão aplicáveis no Brasil, a KPMG entende que a prestação de outros serviços pré-acordados não afeta a independência e a objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

9. TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS DO 4T20

Quarta-feira, 10 de fevereiro de 2021 – 10h00 horário de Brasília (Com tradução simultânea)

Código da Teleconferência: LOGCP

Telefones de Conexão:

Participantes no Brasil: +55 11 4210-1803 / +55 11 3181-8565

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

Replay (Português)

Tel: BR +55 11 3193-1012 / +55 11 2820-4012

Código Replay PT: 4567989#

10. INFORMAÇÕES RI

Contatos:

www.ri.logcp.com.br

Tel.: +55 (31) 3615 8400

E-mail: ri@logcp.com.br

André Vitória

CFO e Diretor de Relações com Investidores

Marina Miranda

Gestora Executiva de Relações com Investidores