



3T20 EARNINGS RELEASE
LOG COMMERCIAL PROPERTIES



LOGG
B3 LISTED NM



Belo Horizonte, 29 de outubro de 2020: LOG Commercial Properties e Participações S.A. (“LOG” ou “Companhia”) (“B3:LOGG3”) anuncia os resultados do terceiro trimestre de 2020 (“3T20”). As informações operacionais e financeiras a seguir, exceto quando indicado o contrário, são apresentadas em milhares de Reais (R\$ mil), preparadas de acordo com os critérios do padrão contábil internacional (IFRS) e com as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

MODELO DE DESENVOLVIMENTO GARANTE FORTES RESULTADOS COM VALORIZAÇÃO DOS ATIVOS DO “TODOS POR 1”

- 7 **Geração de valor constante no desenvolvimento de ativos:** R\$ 114 MM em valor gerado no desenvolvimento de 4 ativos do Plano *Todos por 1*, reforçando a atual trajetória de crescimento da LOG. Eventos como esse são parte do nosso modelo de negócio de desenvolvimento e serão recorrentes.
- 7 **Reciclagem de ativos:** lançamento do segundo ciclo de reciclagem com a promessa de venda de partes minoritárias de 5 ativos para o FII LGCP11 com total de até 48,4 mil m² em ABL e até R\$ 146 milhões em geração de receita. A continuidade da estratégia de reciclagem de ativos consolida uma fonte importante de *funding* para o plano de crescimento da Companhia, garantindo estrutura de capital eficiente à medida que aceleramos nosso desenvolvimento.
- 7 **Demanda crescente em todas as regiões do país:** *drivers* de *flight to quality* e *e-commerce* seguem expandindo a demanda em direção aos centros de consumo à medida que mais brasileiros adotam o comércio eletrônico como hábito de consumo.
- 7 **Estratégia comercial assertiva junto à melhor carteira de clientes do setor:** melhor momento comercial da história da LOG. Recorde de absorção nos 9 meses acumulados e vacância estabilizada mínima histórica de 3,5%. Capitalizamos no bom relacionamento com clientes, refletido no aumento significativo do score NPS junto a nossa carteira.



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Alcançamos no 3T20 um marco importante na atual trajetória de crescimento da Companhia com o primeiro ciclo de **geração de valor** do Plano Todos por 1 a partir do desenvolvimento de 4 ativos. O impacto é um incremento no resultado do trimestre de R\$ 114 MM, que atribuímos à força do modelo de negócio da LOG como **desenvolvedora** de ativos **greenfield**, transformando terrenos em projetos de renda. Esse ciclo de geração de valor reflete nosso modelo de negócios e se repetirá à medida que a LOG desenvolve seus novos ativos com **impactos recorrentes** no resultado com o avanço do **Plano Todos por 1**.

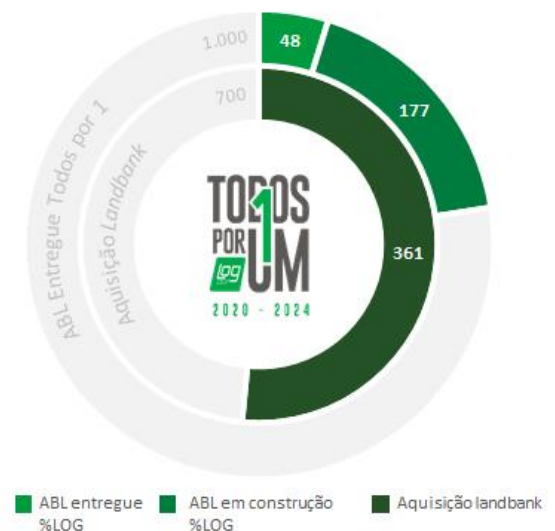
Atestando a viabilidade de crescimento acelerado, estamos consolidando a estratégia de **reciclagem de ativos**, uma importante fonte de **funding** à nossa disposição. No 3T20 divulgamos a promessa de venda de 48,4 mil m² de ABL para o fundo imobiliário LGCP11 com potencial de receita de R\$ 146 milhões. Esperamos viabilizar novas operações de reciclagem, acompanhando a curva de investimento do Plano, buscando máxima eficiência da nossa **estrutura de capital**.

Reportamos também o avanço da expansão do **portfólio** para duas novas praças estendendo a **diversificação geográfica**. Já entregamos 52% da meta de aquisição de *landbank* até 2021, à frente do cronograma inicial proposto. Também antecipamos o **cronograma de obras** com a entrega de 19 mil m² de ABL do LOG Uberaba, no 3T20, previstos para o 4T20. Firmamos mais um recorde com este ativo: 10 meses de construção.

A ótima **performance comercial** reportada nesse 3T20 tanto em absorção, quanto vacância estabilizada (mínima histórica de 3,5%), atestam o alinhamento entre o **modelo de negócio** da LOG e a força transformacional do momento: uma combinação entre o crescimento do **e-commerce** e a defasagem histórica de infraestrutura logística no Brasil (*flight to quality*). Somos o veículo mais bem posicionado para viabilizar o **crescimento** da infraestrutura do e-commerce nos principais centros de consumo, em todo território nacional, muitos dos quais atuamos com **baixa concorrência**.

Nosso modelo de negócio **verticalmente integrado** é vencedor e único entre os desenvolvedores imobiliários atuantes no Brasil. Ele nos coloca em situação cada vez mais **promissora** à medida que o mercado imobiliário logístico amadurece.

Evolução Todos por 1 (em mil m² de ABL)



1. DESEMPENHO DOS NEGÓCIOS

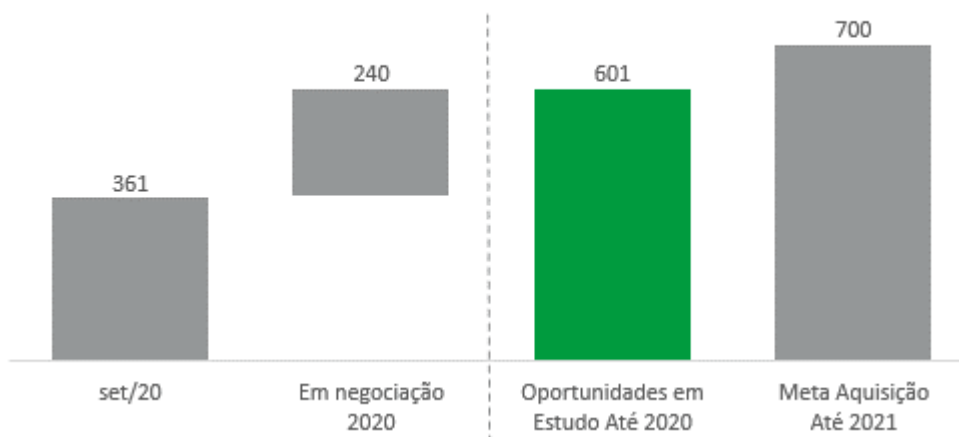
Reportamos fortes resultados no 3T20 para cada fase do ciclo do modelo de negócio, atestando o comprometimento do time da LOG com a meta de entregar 1 milhão de m² de ABL até 2024, como define o próprio nome do **Plano Todos por 1**.



1.1 Identificação da demanda: Diversificação geográfica

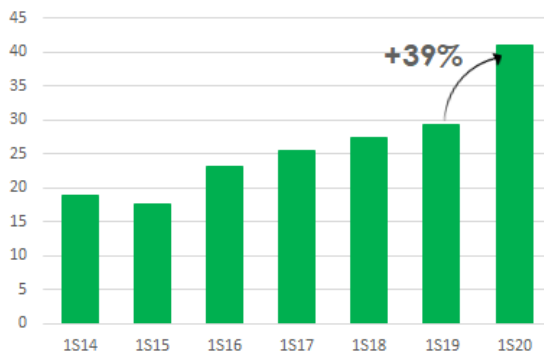
Adicionamos mais 2 terrenos e 108,0 mil m² de ABL ao *landbank*, alcançando presença em todas as regiões do Brasil, 31 cidades e 13 estados.

Aquisição *Landbank Todos por 1* (em mil m² de ABL)

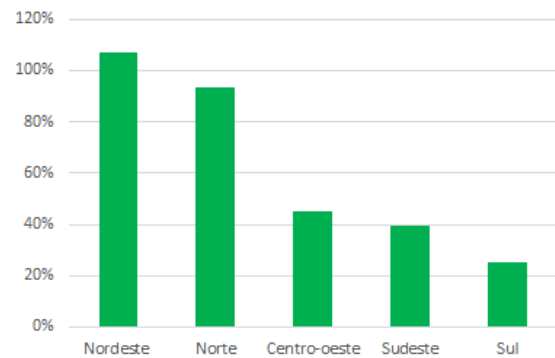


- **Flight to quality** - Deficiência da infraestrutura logística brasileira tem gerado um movimento de migração pelas empresas que ocupam galpões obsoletos para ativos modernos, classe A. Este tem sido um dos principais drivers de crescimento da LOG, seja na base atual de clientes ou de empresas grandes e médias que ainda não fazem parte de nosso portfólio.
- **E-commerce** - Associado à oferta concentrada nas áreas mais industrializadas do Sudeste, a expansão acelerada do e-commerce tem criado demanda reprimida por ativos classe A em outras praças ainda não atendidas.

Evolução das Compras online
(em milhões de consumidores)



Crescimento do faturamento do E-commerce 1S20 YoY (em %)

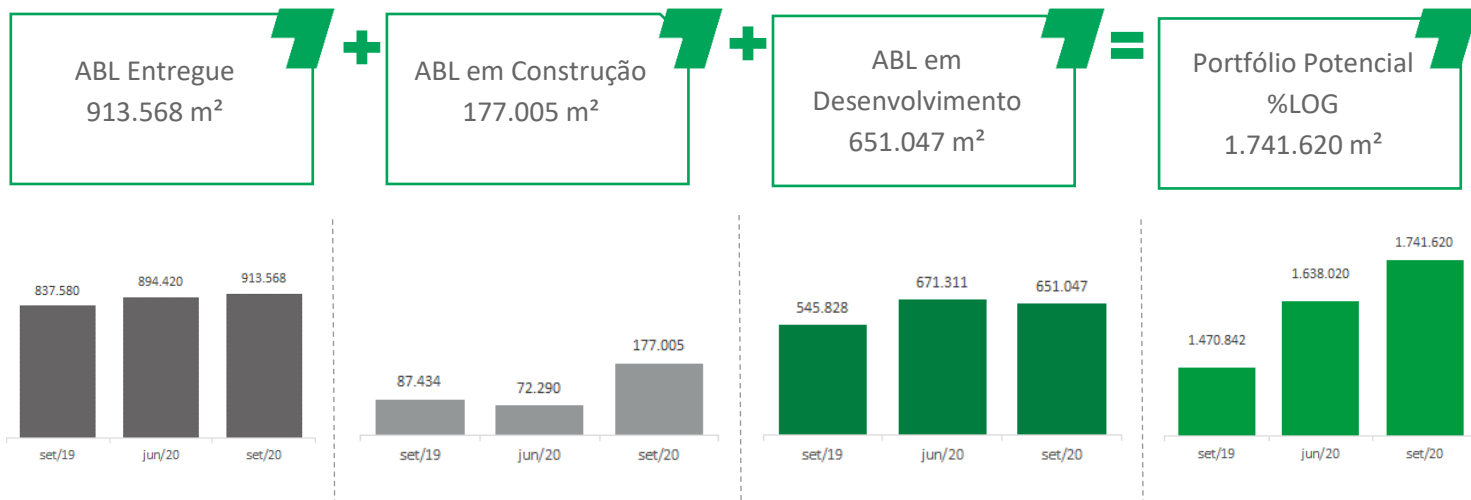


Fonte: Ebit. Nielsen Webshoppers 42ª edição. Disponível em: <<https://www.ebit.com.br/webshoppers>> Acesso em 08 out.2020.



1.2 Construção: Cada vez mais eficiência em obras

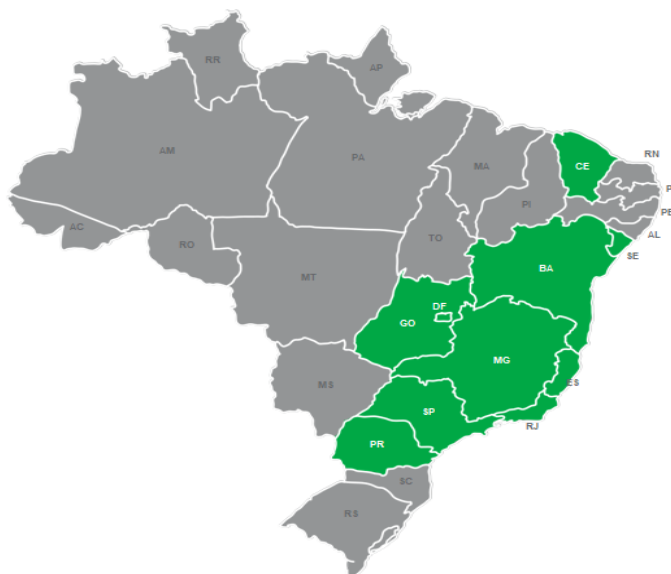
- Concluimos 19,2 mil m² de ABL em LOG Uberaba, antecipando entrega prevista para o 4T20;
- Iniciamos 4 obras no 3T20 com 127,2 mil m² de ABL %LOG em potencial, demonstrando alta capacidade construtiva e eficiência em custo e prazo em qualquer região do país.



A LOG já entregou o total de 1,04 milhão de m² de ABL no Brasil, majoritariamente de condomínios logísticos sendo todos ativos **classe A**. Desses, 87% ou 913,6 mil m² são ABL entregues %LOG que formam o portfólio de ativos geradores da receita com locação da Companhia.

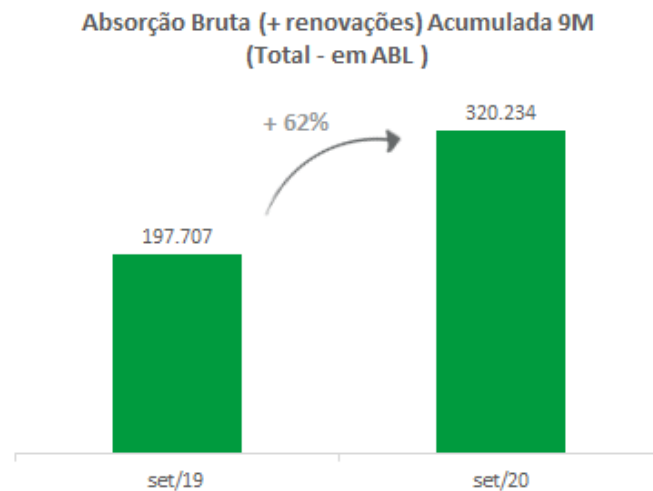
Portfólio de ativos da LOG é **geograficamente distribuído** e próximo a muitos dos principais centros de consumo do país.

ABL Entregue

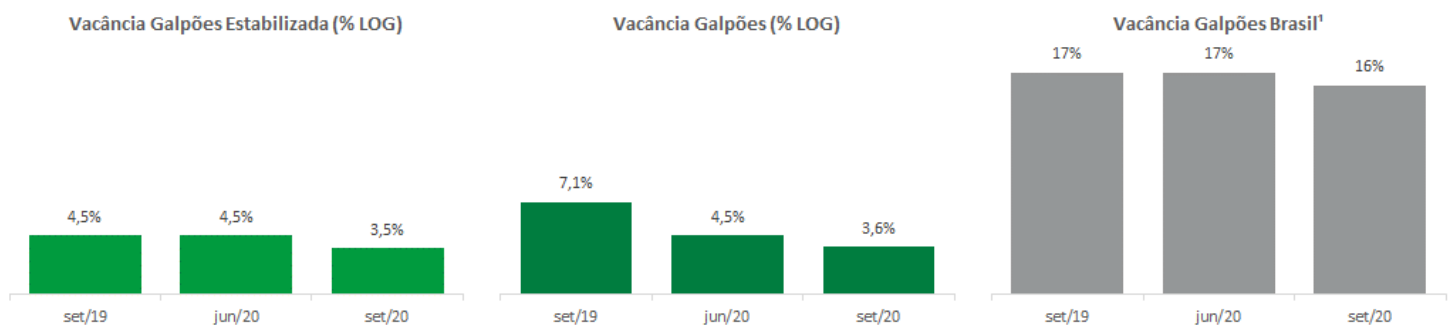


1.3 Comercialização: Modelo único

- 7 Recorde de absorção bruta nos 3 primeiros trimestres acumulados;

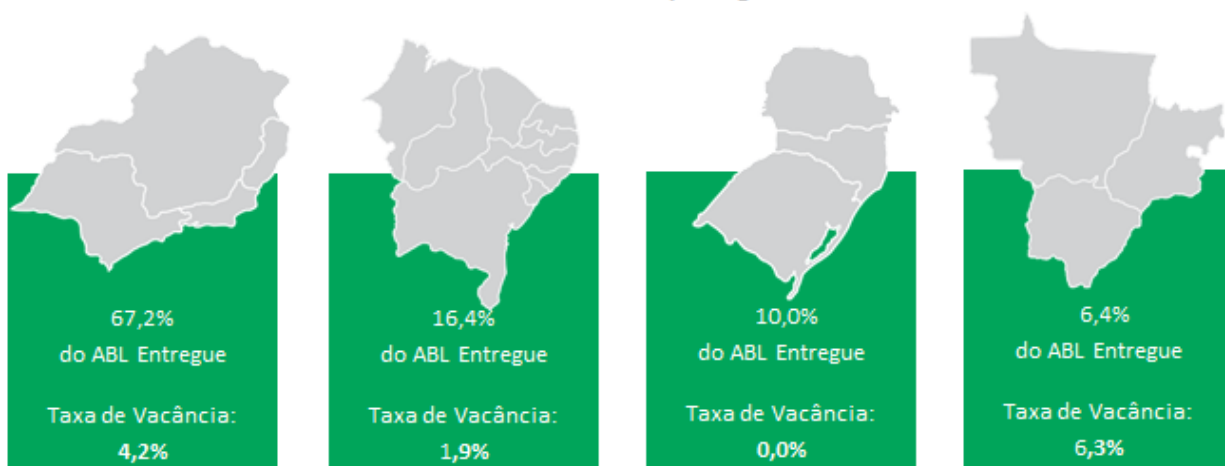


- 7 Recorde em ocupação com vacância estabilizada de 3,5% do portfólio ao final do 3T20 sinaliza a força da demanda pelos ativos da LOG;



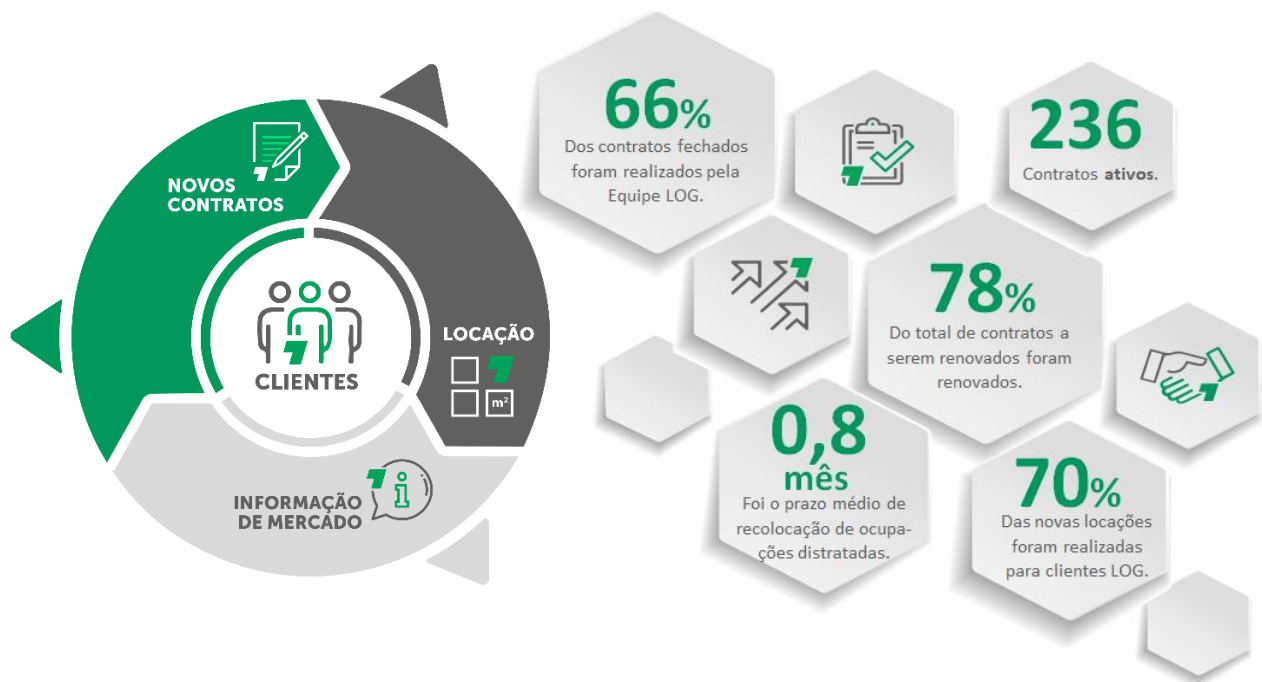
¹ Vacância divulgada pela Colliers, último relatório disponível data base set/20

Vacância Estabilizada por Região

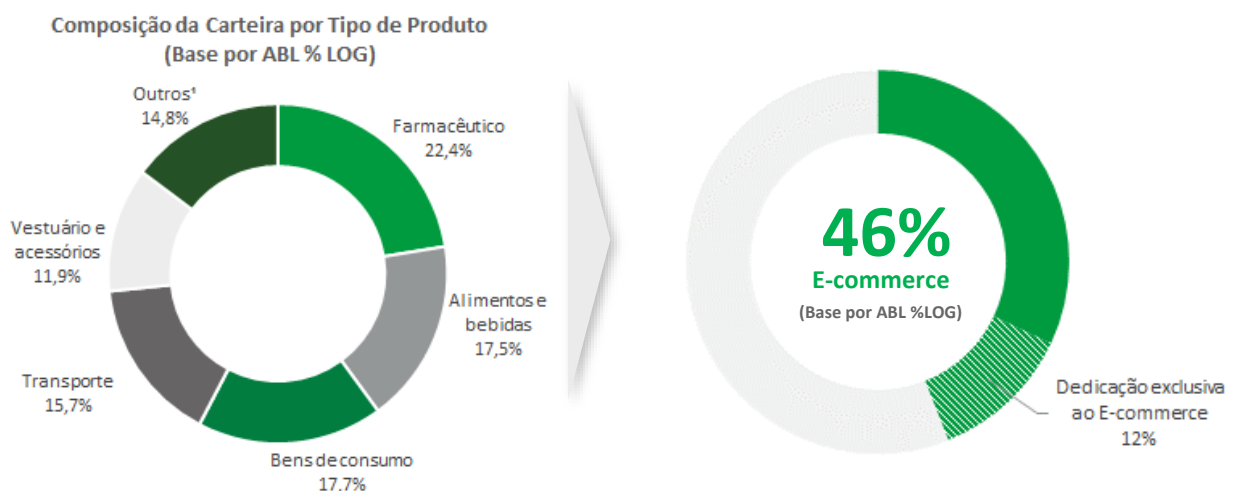


A LOG é a **única** Companhia de desenvolvimento de ativos logísticos presente em **todas as regiões** do país, o que a torna uma solução **one stop shop** para varejistas que buscam expandir operações geograficamente. Nossa extensa base de clientes de 236 contratos nos proporciona **inteligência comercial** interna que, por sua vez, reflete em desenvolvimentos assertivos e baixa vacância.

7 No 3T20 a equipe comercial interna da LOG foi responsável por dois terços de todos os contratos fechados mantendo a mesma proporção do acumulado no ano. Adicionalmente, 70% das novas locações foram para a própria base de clientes.

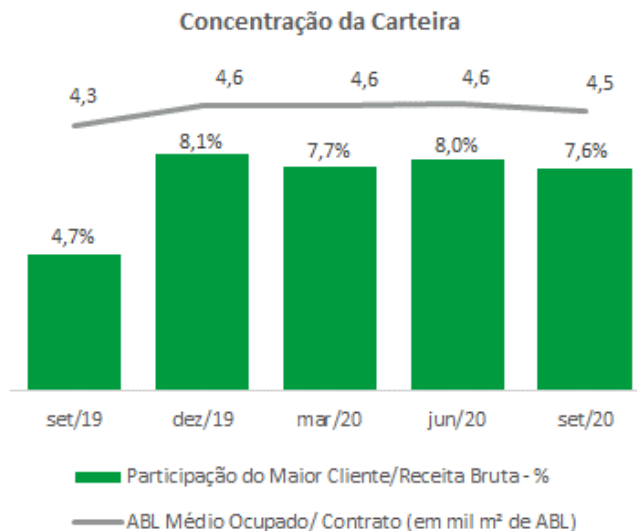


7 46% do ABL Entregue da LOG recebe operações parcial ou exclusivamente dedicadas ao *e-commerce*, sendo que 12% do ABL é ocupado por plataformas online totalmente dedicadas. A maior parte do portfólio comporta produtos potencialmente expostos ao **crescimento** do comércio online.



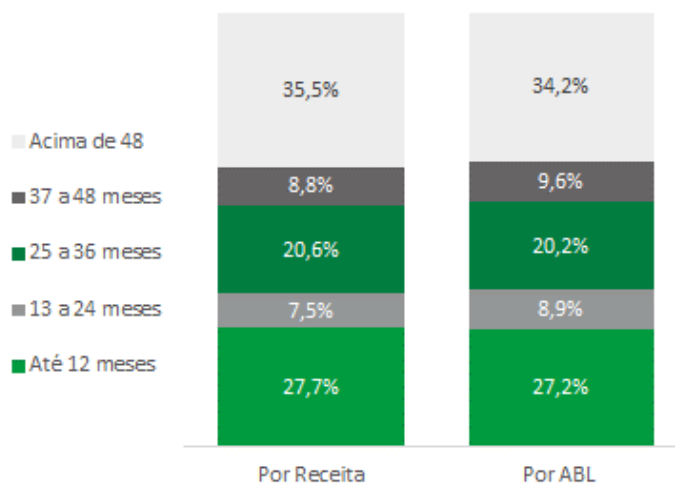
¹ Composição da categoria Outros: Cosméticos 3,2%, Indústria e equipamentos 3,1%, Guarda documental 2,3%, Acessórios automobilísticos 1,9%, Papelaria e informática 1,8%, Agropecuário 1,5%, Material de construção 1,0%

Mantivemos o **baixo risco** de carteira com o portfólio dividido em 236 contratos, resultando em ABL médio por contrato de 4,5 mil m². O cliente com a maior ocupação ocupa apenas 7,6% do ABL %LOG.



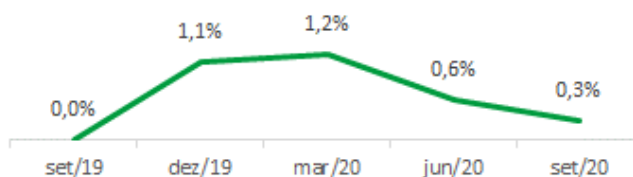
Mais de 35% da receita em backlog de contratos tem previsão de vencimento mais longa que 48 meses e mais de 64% acima de 25 meses.

Cronograma de Vencimento de Contratos (% LOG)



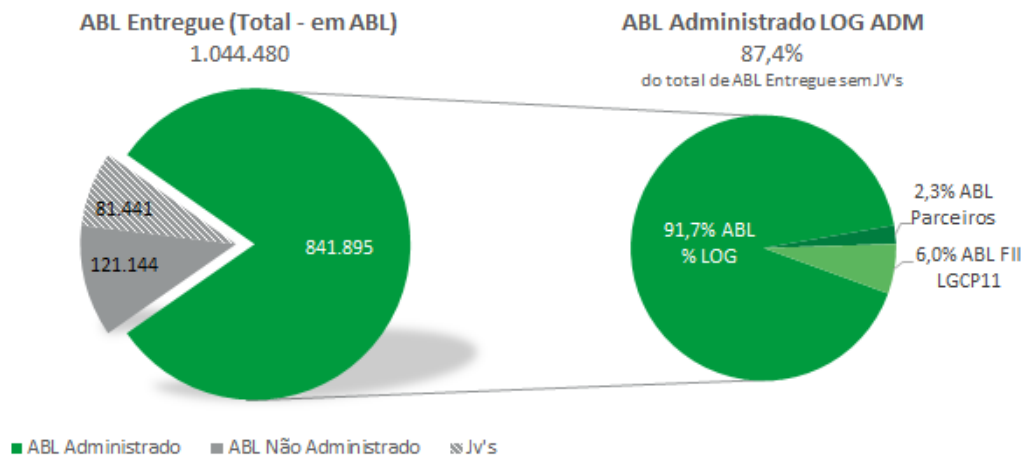
Registramos zero por cento de inadimplência sobre parcelas de aluguel diferidas e inadimplência líquida acumulada próxima de zero.

Inadimplência Líquida Acumulada 12 meses



1.4 Gestão dos ativos: LOG ADM

A LOG ADM administra 841,9 mil m² de ABL, que representam 87,4% do ABL entregue total sem considerar o ABL das JV's.



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 R\$ 141,2 milhões em set/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, acompanhando o cenário de taxas de juros com perspectiva de geração de fluxo de caixa livre para investimentos.

Reportamos no 3T20 o lançamento do segundo ciclo de reciclagem de capital, em andamento com o fundo LGCP11. A operação envolve a alienação de partes minoritárias de 5 ativos maduros da LOG em um total de até 48,4 mil m², com potencial de levantar R\$ 146 milhões em *funding*. É mais um exemplo de geração de valor do ciclo de desenvolvimento da Companhia.

A estratégia de reciclagem é o fechamento de um ciclo virtuoso de geração de valor que acrescenta outras fontes de *funding* disponíveis à LOG. O ritmo e o tamanho de cada operação continuarão sendo definidos conforme a curva de alocação de capital e ritmo de crescimento do Plano Todos por 1, além da receptividade do mercado para aquisição dos ativos.



2. DESEMPENHO FINANCEIRO

2.1 Receita Operacional

Receita Operacional Líquida (em R\$ mil)	3T20	3T19	Var. % 3T20 x 3T19
Receita Operacional Líquida	36.138	32.441	11,4%
Receita de Locações	36.879	33.378	10,5%
(-) Impostos	(1.709)	(1.771)	-3,5%
Receita de Administração de Condomínio	1.103	950	16,1%
(-) Impostos	(135)	(116)	16,4%

Aproximadamente 1,4% da receita de Locações líquida é proveniente de produtos *Strip Malls*.

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)	3T20	3T19	Var. % 3T20 x 3T19
Receita de Locações	36.879	33.378	10,5%
Receita de Locações	34.906	33.808	3,2%
Linearização de receita	1.973	(430)	-558,8%

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

Custo de Prestação de Serviços (em R\$ mil)	3T20	3T19	Var. % 3T20 x 3T19
Custo de Prestação de Serviços	(446)	(579)	-23,0%
Margem Líquida sobre Receita de Locações	53,9%	30,6%	23,4 p.p.

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

2.4 Despesas Operacionais

Despesas Operacionais (em R\$ mil)	3T20	3T19	Var. % 3T20 x 3T19
Despesas Operacionais	(11.447)	(8.944)	28,0%
Despesas administrativa	(5.780)	(4.224)	36,8%
Despesas comercial	(2.633)	(2.263)	16,3%
Outras despesas/receitas	(3.034)	(2.457)	23,5%

A variação é majoritariamente atribuída a despesas decorrentes da reorganização societária e do crescimento das operações para implementação do plano de crescimento da Companhia.

2.5 Resultado de Equivalência Patrimonial

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

Result. de Equivalência Patrimonial (em R\$ mil)	3T20	3T19	Var. % 3T20 x 3T19
Resultado de equivalência	436	(16.010)	-102,7%
Cabral	205	(17.241)	-101,2%
Parque Torino	212	1.057	-79,9%
Loteamento Betim	27	184	-85,3%
SPE SJC	(8)	(10)	-20,0%



2.6 Resultado Financeiro

Resultado Financeiro (em R\$ mil)	3T20	3T19	Var. % 3T20 x 3T19
Resultado Financeiro	(1.050)	(13.376)	-92,2%
Despesas financeiras	(5.947)	(16.126)	-63,1%
Receitas financeiras	4.897	2.750	78,1%

A variação resulta do aumento dos rendimentos em aplicações financeiras pelo maior caixa detido pela Companhia no 3T20 e pela redução do custo efetivo da dívida em função da queda da taxa de juros.

2.7 Impostos

Impostos (em R\$ mil)	3T20	3T19	Var. % 3T20 x 3T19
IR/Contribuição Social	(80.185)	(36.070)	122,3%
Corrente	(3.016)	(2.430)	24,1%
Diferido	(77.169)	(33.640)	129,4%

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)	3T20	3T19	Var. % 3T20 x 3T19
IR/CS Diferido Total	(77.169)	(33.640)	129,4%
Diferido da Operação	327	5.387	-93,9%
Diferido do Valor Justo	(77.496)	(39.027)	98,6%

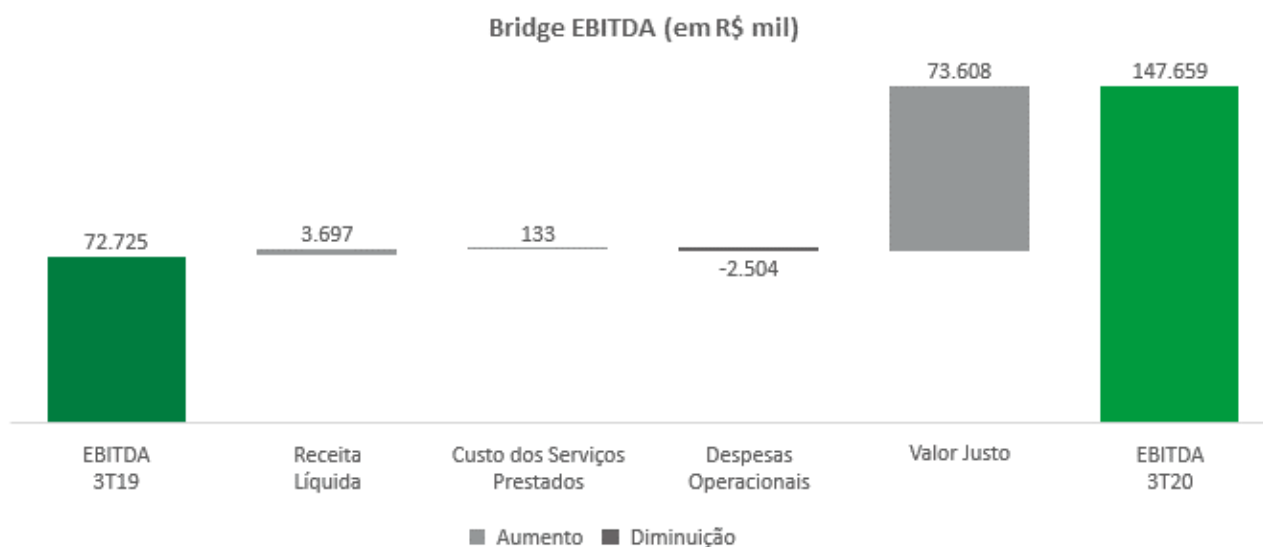
Imposto diferido dos efeitos da reorganização societária no Valor Justo e de empreendimentos em desenvolvimento pela Cia.



2.8 EBITDA

EBITDA (em R\$ mil)	3T20	3T19	Var. % 3T20 x 3T19
(=) Lucro Líquido	66.242	23.096	186,8%
(+) IR e CSLL	80.185	36.070	122,3%
(+) Resultado financeiro	1.050	13.376	-92,2%
(+) Depreciação	182	183	-0,5%
EBITDA	147.659	72.725	103,0%
Margem EBITDA	408,6%	224,2%	184,4 p.p.

O crescimento é explicado pelos efeitos da reorganização societária no *Valor Justo* dos empreendimentos desenvolvidos pela Cia.



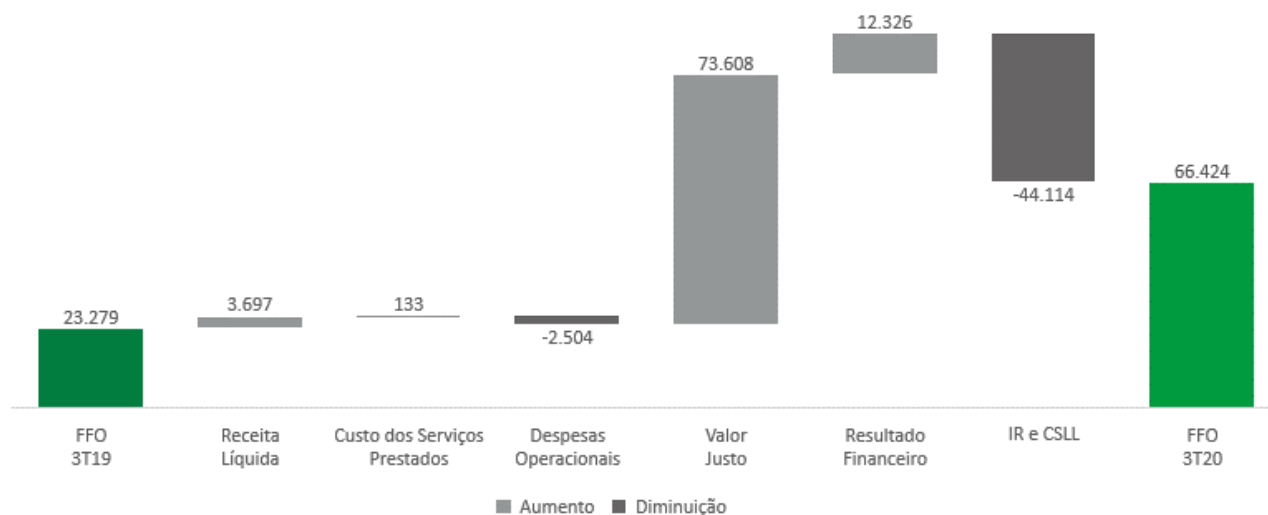
EBITDA para Atividades de Locação (em R\$ mil)	3T20	3T19	Var. % 3T20 x 3T19
(=) EBITDA	147.659	72.725	103,0%
(-) Alienação de PPI e Investimentos	2.385	17.754	-86,6%
(-) Efeito na Equivalência Patrimonial loteamento Betim	11	(185)	-105,9%
(-) Valor justo de PPI	(122.796)	(63.839)	92,4%
EBITDA para Atividades de Locação	27.259	26.455	3,0%
Margem EBITDA para Atividades de Locação	75,4%	81,5%	-6,1 p.p.



2.9 FFO (Funds from Operations)

FFO (em R\$ mil)	3T20	3T19	Var. % 3T20 x 3T19
(=) Lucro Líquido	66.242	23.096	186,8%
(+) Depreciação	182	183	-0,5%
FFO	66.424	23.279	185,3%
Margem FFO	183,8%	71,8%	112,0 p.p.

Bridge FFO (em R\$ mil)



FFO para Atividades de Locação (em R\$ mil)	3T20	3T19	Var. % 3T20 x 3T19
(=) FFO	66.424	23.279	1,9 p.p.
(-) Alienação de PPI e Investimentos	2.385	17.754	-86,6%
(-) Efeito na equivalência patrimonial loteamento Betim	11	(185)	-105,9%
(-) Receita Financeira AVP/IPCA venda Sony	(247)	(116)	112,9%
(-) Valor justo de PPI	(122.796)	(63.630)	93,0%
(-) IR e CS diferidos do Fair Value	77.496	38.264	102,5%
FFO para Atividades de Locação	23.273	15.366	51,5%
Margem FFO para Atividades de Locação	64,4%	47,4%	17,0 p.p.

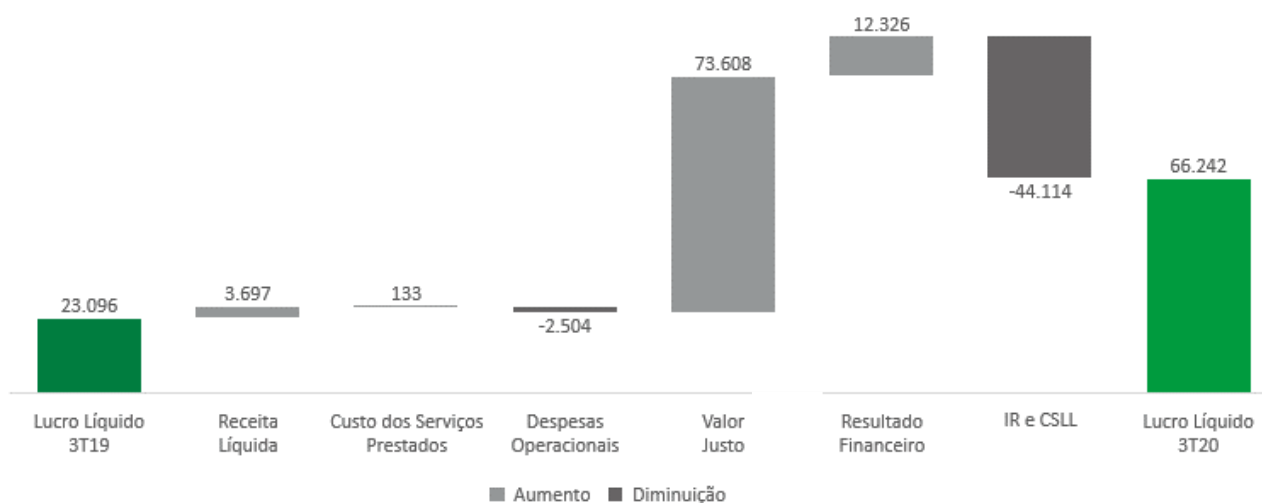


2.10 Lucro Líquido

Lucro Líquido (em R\$ mil)	3T20	3T19	Var. % 3T20 x 3T19
Lucro Líquido	66.242	23.096	186,8%
Margem Líquida	183,3%	71,2%	112,1 p.p.

O crescimento é explicado pelo valor gerado pelo desenvolvimento de 4 ativos do Plano *Todos por 1*.

Bridge Lucro Líquido (em R\$ mil)



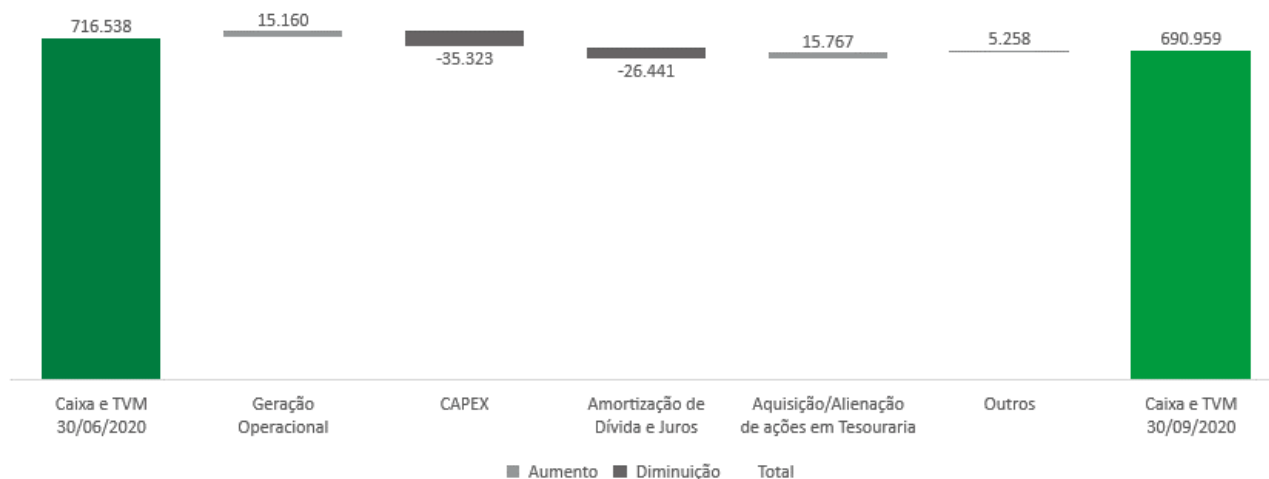
Lucro Líquido para Atividades de Locação (em R\$ mil)	3T20	3T19	Var. % 3T20 x 3T19
(=) Lucro Líquido	66.242	23.096	186,8%
(-) Alienação de PPI e Investimentos	2.385	17.754	-86,6%
(-) Efeito na equivalência patrimonial loteamento Betim	11	(185)	-105,9%
(-) Receita Financeira AVP/IPCA venda Sony	(247)	(116)	112,9%
(-) Valor justo de PPI	(122.796)	(63.630)	93,0%
(-) IR e CS diferidos do Valor Justo	77.496	38.264	102,5%
Lucro Líquido para Atividades de Locação	23.091	15.183	52,1%
Margem Líquida para Atividades de Locação	63,9%	46,8%	17,1 p.p.



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

Caixa e Equivalentes de caixa (em R\$ mil)	30/09/2020	30/06/2020	Var. % 30/09/2020 x 30/06/2020
Caixa, equivalência de caixa e TVM	690.959	716.538	-3,6%
Caixa e equivalentes de caixa	377.182	485.674	-22,3%
Titulos e valores mobiliários - CP	310.803	227.912	36,4%
Titulos e valores mobiliários - LP	2.974	2.952	0,7%

Bridge Fluxo de Caixa (em R\$ mil)



2.12 Contas a Receber

Contas a receber (em R\$ mil)	30/09/2020	30/06/2020	Var. % 30/09/2020 x 30/06/2020
Contas a receber	75.960	80.303	-5,4%
Locação de galpões e retail	40.129	41.263	-2,7%
Venda de ativos/ empresas	20.230	22.909	-11,7%
Administração de condomínio	401	407	-1,5%
Outros	15.200	15.724	-3,3%

A diferença considera recebimento dos diferimentos concedidos em decorrência da pandemia.

2.13 Propriedades para Investimento – PPI

Propriedades para investimento (em R\$ mil)	30/09/2020	30/06/2020	Var. % 30/09/2020 x 30/06/2020
Propriedades para investimento	2.788.666	2.715.852	2,7%
Terrenos	181.098	173.159	4,6%
Projetos 100% concluídos	2.018.325	2.085.665	-3,2%
Projetos em andamento	589.243	457.028	28,9%
Ativos disponíveis para venda	146.353	36.998	295,6%
Total	2.935.019	2.752.850	6,6%

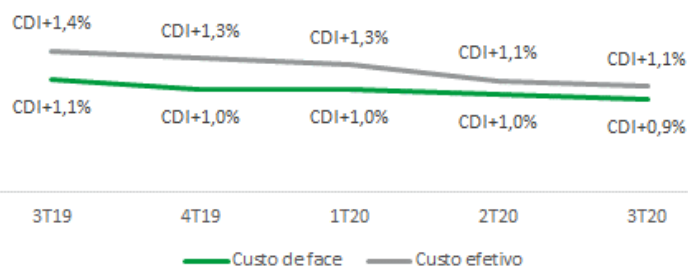
2.14 Endividamento

Empréstimos, financiamentos e Debêntures (em R\$ mil)	Prazo	Custo Efetivo*	30/09/2020	30/06/2020	Var. 30/09/2020 x 30/06/2020
Empréstimos e Financiamentos			832.141	852.249	(20.108)
Financiamento à Construção	Dez/13 a Out/24	CDI + 1,92%	24.035	25.390	(1.355)
Financiamento à Construção	Dez/13 a Set/28	TR + 10,87%**	25.588	26.940	(1.352)
Debêntures 8ª Emissão	Nov/17 a Ago/21	119% CDI + 0,29% a.a.	16.754	20.976	(4.222)
Debêntures 10ª Emissão	Dez/20 a Dez/23	CDI + 1,77%	76.407	75.707	700
Debêntures 11ª Emissão	Dez/18 a Dez/21	CDI + 2,23%	22.150	21.924	226
Debêntures 12ª Emissão	Jan/18 a Dez/27	CDI + 2,42%	72.536	75.039	(2.503)
Debêntures 13ª Emissão	Jun/21	108% CDI + 0,87% a.a.	81.548	81.099	449
Debêntures 14ª Emissão	Nov/21 a nov/23	117% CDI + 0,26% a.a.	151.442	150.538	904
Debêntures 15ª Emissão	Jan/19 a Dez/28	CDI + 1,71%	57.787	59.533	(1.746)
Debêntures 16ª Emissão	Mar/20 a Mar/25	108% CDI + 0,34% a.a.	81.843	91.711	(9.868)
Debêntures 17ª Emissão	Set/19 a Set/24	116,5% CDI + 0,18% a.a.	230.100	232.217	(2.117)
(-) Custos de captação			(8.049)	(8.825)	776

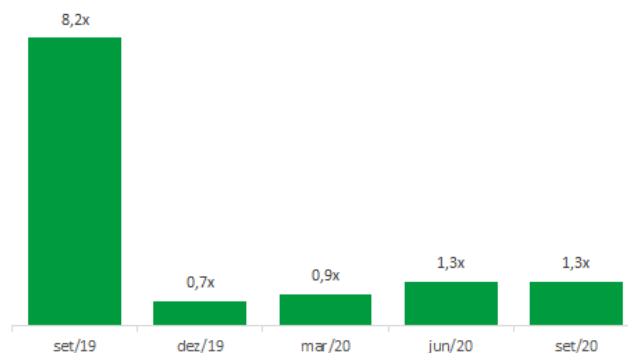
* Custo efetivo: considera o custo da dívida contratual + outros custos de captação (fees, assessoria legal, agente fiduciário e/ou securitizadora - no caso das debêntures, cartório e etc..) e manutenção da dívida.

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

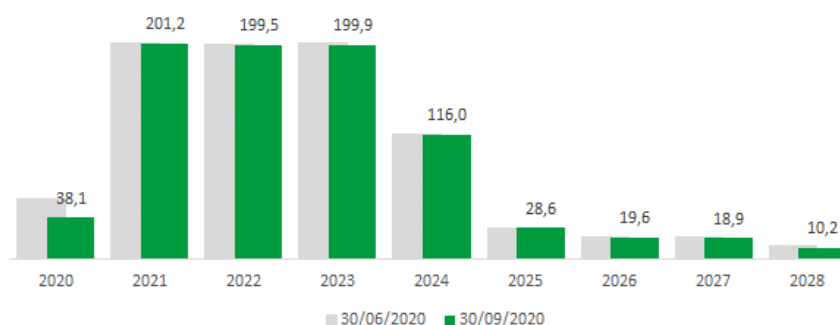
Custo da Dívida



Dívida Líquida/EBITDA para Atividades de Locação LTM



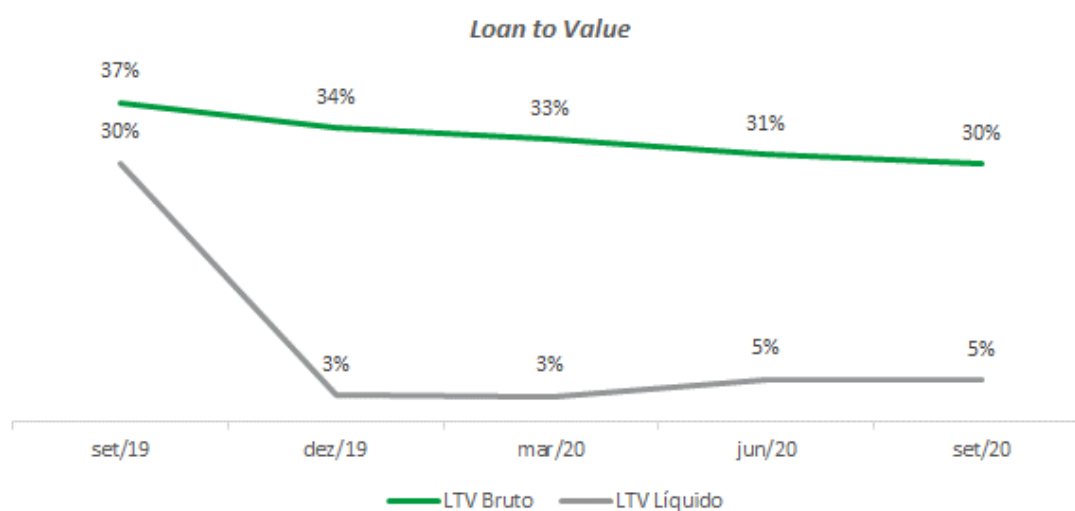
Cronograma de Amortização da Dívida (em R\$ milhões)



2.15 Indicadores de Dívida

Dívida Líquida (em R\$ mil)	30/09/2020	30/06/2020	Var. % 30/09/2020 x 30/06/2020
(+) Empréstimos e Financiamentos	832.141	852.249	-2,4%
(-) Caixa e Disponibilidades	690.959	716.538	-3,6%
(=) Dívida Líquida	141.182	135.711	4,0%
(=) Patrimônio Líquido	3.057.424	2.975.144	2,8%
(=) Dívida liq / PL	4,6%	4,6%	1,2%

2.16 Loan to Value

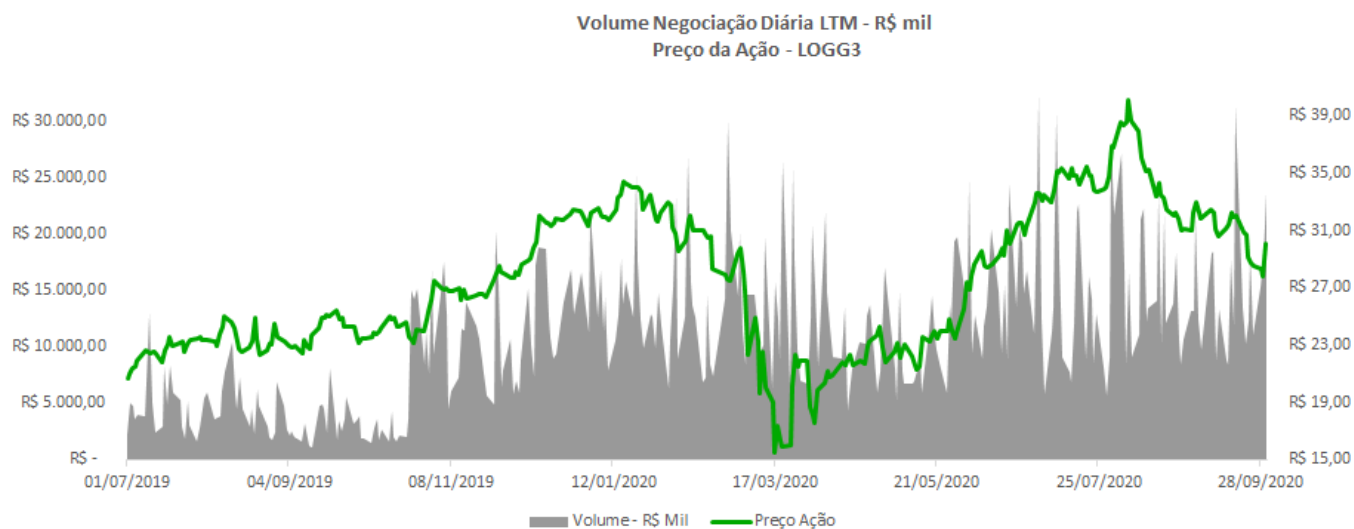


LTV Bruto: Dívida Bruta/ Valor justo das Propriedades para Investimento

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



3. MERCADO DE CAPITAIS



R\$ 3,7 bi Market
Cap

R\$ 14,5 mi ADTV
30

Data base: 30/09/2020



4. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO	3T20	3T19	Var. % 3T20 x 3T19
RECEITA LÍQUIDA	36.138	32.441	11,4%
CUSTO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	(446)	(579)	-23,0%
LUCRO BRUTO	35.692	31.862	12,0%
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	111.785	40.680	174,8%
Despesas comerciais	(2.633)	(2.263)	16,3%
Despesas gerais e administrativas	(5.780)	(4.224)	36,8%
Outras despesas operacionais, líquidas	(3.034)	(2.457)	23,5%
Varição do valor justo de propriedades para investimento	122.796	65.634	87,1%
Resultado de participação em controladas e controladas em conjunto	436	(16.010)	-102,7%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	147.477	72.542	103,3%
RESULTADO FINANCEIRO	(1.050)	(13.376)	-92,2%
Encargos financeiros	(5.947)	(16.126)	-63,1%
Receitas financeiras	4.897	2.750	78,1%
LUCRO/PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	146.427	59.166	147,5%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(80.185)	(36.070)	122,3%
Correntes	(3.016)	(2.430)	24,1%
Diferidos	(77.169)	(33.640)	129,4%
LUCRO/PREJUÍZO DOS PERÍODOS	66.242	23.096	186,8%
LUCRO/PREJUÍZO ATRIBUÍVEL A			
Acionistas controladores	65.994	22.892	188,3%
Acionistas não controladores	248	204	21,6%

4.2 Balanço Patrimonial (em R\$ mil)

ATIVO	30/09/2020	30/06/2020	Var. % 30/09/2020 x 30/06/2020	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30/09/2020	30/06/2020	Var. % 30/09/2020 x 30/06/2020
CIRCULANTE	731.594	763.879	-4,2%	PASSIVO CIRCULANTE	257.375	251.635	2,3%
Caixa e equivalentes de caixa	377.182	485.674	-22,3%	Fornecedores	13.385	10.095	32,6%
Títulos e valores mobiliários	310.803	227.912	36,4%	Empréstimos e debêntures	179.140	180.107	-0,5%
Contas a receber	32.071	37.274	-14,0%	Salários, encargos sociais e benefícios	6.036	5.006	20,6%
Impostos a recuperar	7.466	8.201	-9,0%	Impostos e contribuições a recolher	8.500	7.756	9,6%
Despesas antecipadas	2.658	2.330	14,1%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	10.163	17.110	-40,6%
Outros ativos	1.414	2.488	-43,2%	Adiantamentos - Permutas	36.212	27.083	33,7%
				Outros	3.939	4.478	-12,0%
NÃO CIRCULANTE MANTIDOS PARA VENDA	146.353	36.998	295,6%				
Ativos não circulantes mantidos para venda	146.353	36.998	295,6%				
NÃO CIRCULANTE	3.223.017	3.223.910	0,0%	PASSIVO NÃO CIRCULANTE	786.165	798.008	-1,5%
Títulos e valores mobiliários	2.974	2.952	0,7%	Arrendamento	4.231	4.279	-1,1%
Instrumentos financeiros derivativos	2.677	3.585	-25,3%	Empréstimos e debêntures	653.001	672.142	-2,8%
Contas a receber	43.889	43.029	2,0%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	27.667	24.205	14,3%
Despesas antecipadas	5.260	5.535	-5,0%	Adiantamentos - Permutas	34.595	23.794	45,4%
Impostos a recuperar	20.241	19.109	5,9%	Impostos diferidos	60.608	67.609	-10,4%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	24.673	105.504	-76,6%	Outros	6.063	5.979	1,4%
Outros	5.953	3.702	60,8%				
Investimento em controladas em conjunto	321.833	317.631	1,3%	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.057.424	2.975.144	2,8%
Propriedades para investimento	2.788.666	2.715.852	2,7%	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	3.039.252	2.957.043	2,8%
Imobilizado/ Intangível	6.851	7.011	-2,3%	Participações dos acionistas não controladores	18.172	18.101	0,4%
TOTAL DOS ATIVOS	4.100.964	4.024.787	1,9%	TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4.100.964	4.024.787	1,9%

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

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	9M20	9M19	Var. % 9M20 x 9M19
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro Líquido do período	105.685	52.622	100,8%
Ajustes para reconciliar o lucro liq. com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(34.445)	13.923	-347,4%
Redução (aumento) nos ativos operacionais	(3.264)	(14.731)	-77,8%
Aumento (redução) nos passivos operacionais	4.500	9.953	-54,8%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(7.729)	(6.300)	22,7%
Dividendos recebidos de controladas e controladas em conjunto	-	13.000	-100,0%
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	64.747	68.467	-5,4%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aumento/ aquisição de investimentos	(4.512)	(5.045)	-10,6%
Aumento (redução) em títulos e valores mobiliários	(213.834)	(334.671)	-36,1%
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	205.323	276.141	-25,6%
Recebimento por venda de controladas/ terrenos	23.982	11.872	102,0%
Aquisição de propriedades para investimento	(91.642)	(130.881)	-30,0%
Outros	(134)	(600)	-77,7%
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	(80.817)	(183.184)	-55,9%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquido	-	329.218	-100,0%
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(55.737)	(253.208)	-78,0%
Pagamento de juros de empréstimos, financiamentos e debêntures	(33.282)	(86.668)	-61,6%
Pagamento de arrendamento (incluindo juros)	(347)	(90)	285,6%
Gastos com emissão de ações	(77)	(3.178)	-97,6%
Aquisição de ações em tesouraria	(18.597)	-	0,0%
Alienação de ações em Tesouraria	15.669	-	0,0%
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	98	-	0,0%
Aporte de acionistas	-	100.260	-100,0%
Pagamento de dividendos	(21.423)	(10.328)	107,4%
(Distribuições a) aportes de acionistas não controladores	(440)	(5)	8700,0%
(Pagamento) recebimento de derivativo	-	(2.426)	-100,0%
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(114.136)	73.575	-255,1%
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(130.206)	(41.142)	216,5%
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do período	507.388	150.488	237,2%
No fim do período	377.182	109.346	244,9%

5. 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.

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

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.

6. 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.

7. 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 nos 9 meses 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.

8. TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS DO 3T20

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

Código Teleconferência: LOGCP

Telefones para Conexão:

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

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

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

9. INFORMAÇÕES RI

Contatos:

www.ri.logcp.com.br

Tel.: +55 (31) 3615 8400

E-mail: ri@logcp.com.br

André Vitória

Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores

Luciana Zanini

Diretora de Planejamento Financeiro e Relações com Investidores

Nikolaus Wagner

Gestor Executivo de Relações com Investidores