



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

**Informações Contábeis Intermediárias,
Consolidadas e Individuais, para o trimestre
findo em 30 de setembro de 2020 e
Relatório de Revisão do Auditor Independente**

LOG Commercial Properties e Participações S.A.

Informações Trimestrais - ITR

30 de setembro de 2020

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre a revisão das informações trimestrais 1

Informações trimestrais revisadas

Balanço patrimonial	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 30 de setembro de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove 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 nove meses findo em 30 de setembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 29 de outubro de 2020.

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/O-6 F-MG

Felipe Augusto Silva Fernandes
Contador CRC MG-091337/O-5 T-SP

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	377.182	507.388	376.909	505.869
Títulos e valores mobiliários	3	310.803	303.609	310.710	303.572
Contas a receber	4	32.071	49.709	15.037	34.456
Impostos a recuperar		7.466	6.409	5.908	4.370
Despesas antecipadas		2.658	1.489	1.741	302
Outros		1.414	3.434	618	2.019
Total do ativo circulante		731.594	872.038	710.923	850.588
Ativos não circulantes mantidos para venda	6	146.353	36.998	146.353	36.998
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	3	2.974	2.936	-	-
Instrumentos financeiros derivativos	18 (a)	2.677	70	2.677	70
Contas a receber	4	43.889	38.848	32.064	27.640
Créditos com empresas ligadas	17	-	-	5.873	7.637
Despesas antecipadas		5.260	5.043	2.156	502
Impostos a recuperar		20.241	28.255	18.564	17.246
Imposto de renda e contribuição social diferidos	10 (b)	24.673	99.359	24.673	99.359
Outros		5.953	17.820	19.658	17.617
Total do ativo realizável a longo prazo		105.667	192.331	105.665	170.071
Investimento em controladas e controladas em conjunto	5	321.833	306.253	2.082.564	2.292.547
Propriedades para investimento	6	2.788.666	2.574.135	932.280	503.946
Imobilizado	7	4.891	4.958	4.844	4.896
Intangível		1.960	2.014	1.959	2.013
Total do ativo não circulante		3.223.017	3.079.691	3.127.312	2.973.473
Total do ativo		4.100.964	3.988.727	3.984.588	3.861.059
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		13.196	8.501	13.343	3.798
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	179.140	82.526	175.949	79.661
Contas a pagar por aquisição de terrenos		10.163	-	10.163	-
Salários, encargos sociais e benefícios		6.036	4.169	5.257	3.695
Impostos e contribuições a recolher		8.500	6.886	4.297	2.895
Adiantamentos - permutas	9	36.212	1.550	36.212	1.550
Impostos diferidos	10 (b)	1.778	1.763	-	-
Arrendamento	12	189	168	189	168
Dividendos a pagar	13 (b)	-	21.423	-	21.423
Outros		2.161	3.436	1.400	2.598
Total do passivo circulante		257.375	130.422	246.810	115.788
Passivo não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	653.001	807.279	631.122	786.553
Adiantamentos - permutas	9	34.595	14.746	34.595	14.746
Impostos diferidos	10 (b)	60.608	66.462	-	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos		27.667	-	27.667	-
Provisão para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	11	1.694	1.808	128	318
Arrendamento	12	4.231	4.097	4.231	4.097
Outros		4.369	9.690	783	600
Total do passivo não circulante		786.165	904.082	698.526	806.314
Total do passivo		1.043.540	1.034.504	945.336	922.102
Patrimônio líquido					
Capital social		2.038.021	2.038.072	2.038.021	2.038.072
Ações em tesouraria		(2.078)	-	(2.078)	-
Reservas de capital		1.544	707	1.544	707
Reservas de lucro		896.824	900.178	896.824	900.178
Lucros acumulados		104.941	-	104.941	-
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia		3.039.252	2.938.957	3.039.252	2.938.957
Participações dos acionistas não controladores		18.172	15.266	-	-
Total do patrimônio líquido		3.057.424	2.954.223	3.039.252	2.938.957
Total do passivo e do patrimônio líquido		4.100.964	3.988.727	3.984.588	3.861.059

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.



DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS PERÍODOS DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 E DE 2019

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

	Nota explicativa	Consolidado				Individual			
		2020		2019		2020		2019	
		3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Receita líquida de aluguel e de serviços prestados	14	36.138	105.184	32.441	93.340	8.157	22.427	5.892	16.979
Custo dos serviços prestados	15	(446)	(1.245)	(579)	(1.607)	(446)	(1.245)	(579)	(1.607)
Lucro bruto		35.692	103.939	31.862	91.733	7.711	21.182	5.313	15.372
Receitas (despesas) operacionais									
Despesas comerciais	15	(2.633)	(7.668)	(2.263)	(6.536)	(1.667)	(4.670)	(1.156)	(3.511)
Despesas gerais e administrativas	15	(4.660)	(12.579)	(3.478)	(10.372)	(4.388)	(11.772)	(3.196)	(9.397)
Honorários da administração	15	(1.120)	(3.136)	(746)	(1.998)	(1.120)	(3.136)	(746)	(1.998)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	6	122.796	122.899	65.634	66.000	116.893	116.893	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	15	(3.034)	(4.745)	(2.457)	(3.465)	(2.808)	(4.070)	(2.286)	(2.550)
Resultado de equivalência patrimonial	5	436	1.798	(16.010)	(13.570)	29.205	70.181	69.214	104.838
Lucro operacional antes do resultado financeiro		147.477	200.508	72.542	121.792	143.826	184.608	67.143	102.754
Resultado financeiro									
Encargos financeiros	16	(5.947)	(24.608)	(16.126)	(41.581)	(6.071)	(19.554)	(12.567)	(32.207)
Receitas financeiras	16	4.897	10.360	2.750	9.061	4.862	10.392	2.634	8.854
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		146.427	186.260	59.166	89.272	142.617	175.446	57.210	79.401
Imposto de renda e contribuição social									
Corrente		(3.016)	(8.086)	(2.430)	(6.898)	-	-	-	-
Diferido	10	(77.169)	(72.489)	(33.640)	(29.752)	(76.623)	(70.505)	(34.318)	(27.214)
	10	(80.185)	(80.575)	(36.070)	(36.650)	(76.623)	(70.505)	(34.318)	(27.214)
Lucro do período		66.242	105.685	23.096	52.622	65.994	104.941	22.892	52.187
Lucro atribuível a:									
Acionistas controladores		65.994	104.941	22.892	52.187				
Acionistas não controladores		248	744	204	435				
		66.242	105.685	23.096	52.622				
Lucro por ação (em R\$):									
Básico	13 (e)	0,65012	1,03277	0,31023	0,71997	0,65012	1,03277	0,31023	0,71997
Diluído	13 (e)	0,64764	1,03010	0,30999	0,71961	0,64764	1,03010	0,30999	0,71961

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS PERÍODOS DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 SETEMBRO DE 2020 E DE 2019

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Consolidado				Individual			
	2020		2019		2020		2019	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Lucro do período	66.242	105.685	23.096	52.622	65.994	104.941	22.892	52.187
Efeito de mudança na participação relativa em controlada em conjunto	-	-	-	4.734	-	-	-	4.734
Total de resultados abrangentes do período	66.242	105.685	23.096	57.356	65.994	104.941	22.892	56.921
Resultados abrangentes atribuível a:								
Acionistas controladores	65.994	104.941	22.892	56.921				
Acionistas não controladores	248	744	204	435				
	66.242	105.685	23.096	57.356				

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

	Capital social		Ações em tesouraria	Reservas de capital		Reservas de lucro		Lucros acumulados	Ajuste de avaliação patrimonial	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia (Individual)	Participações de acionistas não controladores	Total (Consolidado)
	Subscrito	Gasto com emissão de ações		Gasto com emissão de ações	Opções outorgadas reconhecidas	Legal	Retenção de lucros					
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018	1.315.841	-	-	(2.639)	2.723	22.675	813.403	-	(4.734)	2.147.269	12.354	2.159.623
Aumento de capital	100.260	-	-	(2.098)	-	-	-	-	-	98.162	-	98.162
Aportes de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5)	(5)
Opções de ações	-	-	-	-	403	-	-	-	-	403	-	403
Efeito de mudança na participação relativa em controladas em conjunto	-	-	-	-	-	-	(4.679)	-	4.734	55	-	55
Lucro do período	-	-	-	-	-	-	-	52.187	-	52.187	435	52.622
SALDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019	1.416.101	-	-	(4.737)	3.126	22.675	808.724	52.187	-	2.298.076	12.784	2.310.860
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(440)	(440)
Ações em tesouraria:												
Adquiridas	-	-	(18.597)	-	-	-	-	-	-	(18.597)	-	(18.597)
Alienadas	-	-	15.669	-	-	-	-	-	-	15.669	-	15.669
Transferidas	-	-	752	-	-	-	(752)	-	-	-	-	-
Ações em tesouraria alienadas para beneficiários de plano de opções	-	-	98	-	-	-	-	-	-	98	-	98
Opções de ações	-	-	-	-	837	-	-	-	-	837	-	837
Transação de capital	-	-	-	-	-	-	(2.602)	-	-	(2.602)	2.602	-
Lucro do período	-	-	-	-	-	-	-	104.941	-	104.941	744	105.685
SALDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020	2.053.976	(15.955)	(2.078)	(2.639)	4.183	27.185	869.639	104.941	-	3.039.252	18.172	3.057.424

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		Nove meses de		Nove meses de	
		2020	2019	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro do período		105.685	52.622	104.941	52.187
Ajustes para reconciliar o lucro com o caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais:					
Depreciação e amortização	15	541	549	538	544
Resultado de equivalência patrimonial	5	(1.798)	13.570	(70.181)	(104.838)
Amortização de despesas antecipadas		1.067	1.370	136	158
Provisão para risco de crédito	4	1.000	1.421	732	753
Resultado financeiro	16	14.248	32.520	9.214	23.353
Impostos diferidos		68.873	29.875	65.642	27.214
Variação do valor justo de propriedades para investimento	6	(119.213)	(65.785)	(112.080)	-
Opções de ações		837	403	837	403
		71.240	66.545	(221)	(226)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
Contas a receber		(12.385)	(7.204)	(8.199)	(5.341)
Impostos a recuperar		6.957	2.040	(2.856)	1.613
Despesas antecipadas		(2.453)	(775)	(2.477)	1.177
Outros ativos		4.617	(8.792)	(9.901)	(8.079)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Salários, encargos sociais e benefícios		1.867	1.453	1.482	1.197
Impostos e contribuições a recolher		9.343	7.338	1.199	765
Outros passivos		(6.710)	1.162	(1.205)	1.541
Imposto de renda e contribuição social pagos		(7.729)	(6.300)	-	-
Dividendos recebidos de investidas	5	-	13.000	63.558	76.776
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		64.747	68.467	41.380	69.423
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento / aquisição de investimentos		(4.512)	(5.045)	(55.389)	(271.462)
Aumento em títulos e valores mobiliários		(213.834)	(334.671)	(199.097)	(316.945)
Redução em títulos e valores mobiliários		205.323	276.141	190.633	255.444
Adiantamentos a empresas ligadas		-	-	-	(62)
Recebimento de empresas ligadas		-	-	1.985	2.827
Recebimento por venda de controlada / terrenos		23.982	11.872	23.980	11.871
Aquisições de propriedades para investimento		(91.642)	(130.881)	(21.663)	(21.905)
Outros		(134)	(600)	(146)	(393)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento		(80.817)	(183.184)	(59.697)	(340.625)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquido		-	329.218	-	327.473
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures		(55.737)	(253.208)	(54.671)	(134.819)
Pagamento de juros de empréstimos, financiamentos e debêntures		(33.282)	(86.668)	(31.295)	(47.552)
Pagamento de arrendamento (incluindo juros)		(347)	(90)	(347)	(90)
Aportes de acionistas	13 (a)	-	100.260	-	100.260
Aquisição de ações em tesouraria	13 (d)	(18.597)	-	(18.597)	-
Alienação de ações em tesouraria	13 (d)	15.669	-	15.669	-
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	13 (d)	98	-	98	-
Pagamento de dividendos		(21.423)	(10.328)	(21.423)	(10.328)
Gasto com emissão de ações		(77)	(3.178)	(77)	(3.178)
(Pagamento) recebimento de derivativo		-	(2.426)	-	(2.426)
(Distribuições) aportes de acionistas não controladores		(440)	(5)	-	-
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento		(114.136)	73.575	(110.643)	229.340
Redução do saldo de caixa e equivalentes de caixa					
		(130.206)	(41.142)	(128.960)	(41.862)
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício		507.388	150.488	505.869	149.640
No fim do período	3	377.182	109.346	376.909	107.778
Redução do saldo de caixa e equivalentes de caixa		(130.206)	(41.142)	(128.960)	(41.862)

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		Nove meses de		Nove meses de	
		2020	2019	2020	2019
Receitas					
Receita de aluguéis e prestação de serviços		110.573	98.802	24.833	18.811
Outras receitas		(1.133)	461	(2.122)	46
Variação do valor justo de propriedades para investimento	6	119.213	65.785	112.080	-
Receitas relativas à construção de ativos próprios		112.667	164.774	35.416	46.646
Provisão para risco de crédito	4	(1.016)	(1.421)	(710)	(753)
		340.304	328.401	169.497	64.750
Insumos adquiridos de terceiros (inclui os valores dos impostos ICMS, IPI, PIS E COFINS)					
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		(109.254)	(143.920)	(42.144)	(38.151)
		(109.254)	(143.920)	(42.144)	(38.151)
Valor adicionado bruto		231.050	184.481	127.353	26.599
Depreciação					
Depreciação	15	(541)	(549)	(538)	(544)
		(541)	(549)	(538)	(544)
Valor adicionado líquido produzido		230.509	183.932	126.815	26.055
Valor adicionado recebido em transferência					
Resultado de equivalência patrimonial	5	1.798	(13.570)	70.181	104.838
Receitas financeiras		10.835	9.479	10.865	9.265
		12.633	(4.091)	81.046	114.103
Valor adicionado total a distribuir		243.142	179.841	207.861	140.158
Distribuição do valor adicionado					
Pessoal:					
Remuneração direta		16.410	13.766	10.662	9.361
Benefícios		13.545	10.997	8.967	7.785
F.G.T.S		2.264	2.195	1.374	1.204
		601	574	321	372
Impostos, taxas e contribuições:					
Federais		86.110	47.516	70.503	31.783
Estaduais		85.503	47.290	70.197	31.593
Municipais		-	6	-	4
		607	220	306	186
Remuneração de capitais de terceiros:					
Juros		34.937	65.937	21.755	46.827
Aluguéis / Arrendamento mercantil		29.116	58.967	20.988	45.506
Outros		5.752	6.887	755	1.307
		69	83	12	14
Remuneração de capitais próprios:					
Lucros retidos		105.685	52.622	104.941	52.187
Participação dos não controladores		104.941	52.187	104.941	52.187
		744	435	-	-
Valor adicionado distribuído		243.142	179.841	207.861	140.158

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

LOG Commercial Properties e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais - ITR

30 de setembro de 2020.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.



1. Contexto operacional

A LOG Commercial Properties e Participações S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital aberto, listada na B3 S.A. (B3) sob a sigla LOGG3, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 10º andar, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.041.168/0001-10, constituída em 10 de junho de 2008, que tem por objetivo a: (i) administração de bens próprios e de terceiros; (ii) prestação de serviços de engenharia e de construção de imóveis residenciais e/ou comerciais; (iii) incorporação, construção, comercialização, locação e serviços correlatos, inclusive consultoria imobiliária, sobre imóveis próprios ou de terceiros, residenciais e/ou comerciais; e (iv) participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

Os empreendimentos são desenvolvidos pela LOG Commercial Properties e Participações S.A., suas controladas e controladas em conjunto (“Grupo”) e têm como atividade principal a construção e locação (mediante arrendamento operacional) de galpões industriais e o loteamento e venda de terrenos industriais. Em 1º de janeiro de 2019, a Companhia iniciou a prestação de serviços de administração dos seus próprios condomínios, antes atividade terceirizada a empresas do ramo. Os empreendimentos entregues e administrados estão localizados nos estados de Minas Gerais, São Paulo, Espírito Santo, Paraná, Rio de Janeiro, Goiás, Ceará, Sergipe e Bahia.

Em 2019, foram realizados aumentos de capital na Companhia no valor total de R\$738.135, mediante a emissão de 32.930 mil novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

O Grupo mantém seu forte planejamento de expansão das atividades e, por isso, está em constante avaliação do mercado financeiro visando as melhores oportunidades de obtenção de recursos para executar seu plano de negócios.

2. Apresentação das demonstrações financeiras, principais políticas contábeis e novos pronunciamentos

2.1 Apresentação das informações trimestrais

As informações trimestrais da Companhia compreendem:

- As informações trimestrais consolidadas condensadas elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e a IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* – IASB, identificadas como Consolidado; e
- As informações trimestrais individuais condensadas elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária, identificadas como Individual.

As informações trimestrais individuais não são consideradas em conformidade com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS) por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

As outras informações referentes à base de elaboração e bases de consolidação não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 2 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

2.2 Principais políticas contábeis

As políticas contábeis aplicadas nestas informações trimestrais são as mesmas aplicadas nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

2.3 Adoção de novos pronunciamentos

As seguintes normas alteradas e interpretações não tiveram impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo na sua entrada em vigor:

- Alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS
- Definição de um negócio (alterações ao CPC 15 - IFRS 3)
- Definição de materialidade (emendas ao CPC 26 - IAS 1 e CPC 23 - IAS 8)
- IFRS 17 Contratos de Seguros

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

A composição é como segue:

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Caixa e equivalentes de caixa:				
Caixa	5	8	1	4
Bancos - conta movimento	880	1.612	687	97
Aplicações financeiras:				
Certificados de depósitos bancários (CDB)	374.341	306.090	374.265	306.090
Fundo de investimento não restrito	1.956	199.678	1.956	199.678
Total de caixa e equivalentes de caixa	377.182	507.388	376.909	505.869

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Títulos e valores mobiliários:				
Fundo de investimento restrito (i)	146.586	45.516	146.492	45.479
Fundo de investimento não restrito (ii)	166.992	170.720	164.218	167.982
Certificados de depósitos bancários (CDB) (iii)	199	90.309	-	90.111
Total de títulos e valores mobiliários	313.777	306.545	310.710	303.572
Circulante	310.803	303.609	310.710	303.572
Não circulante	2.974	2.936	-	-
Total	313.777	306.545	310.710	303.572

- (i) O Grupo possui fundo de investimento restrito, administrado por instituição bancária de primeira linha, responsável pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. O fundo constituído tem como objetivo acompanhar a variação do CDI e possui aplicações em títulos públicos, de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa.
- (ii) Inclui R\$2.775 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 52,86% do CDI no Consolidado e 52,79% do CDI no Individual no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 (102,64% do CDI no Consolidado e 102,72% do CDI no Individual para o mesmo período de 2019).

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

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Certificados de depósitos bancários (CDB)	1.024	266	1.024	266
Operações compromissadas	7.389	1.346	7.389	1.344
Cotas de fundos não exclusivos	75.902	40.483	75.809	40.450
Debêntures	25.314	175	25.314	175
Letras financeiras	18.505	3.057	18.505	3.055
Títulos públicos	18.452	189	18.451	189
Total	146.586	45.516	146.492	45.479

A Companhia avaliou o risco de crédito da contraparte das suas aplicações financeiras conforme descrito na nota 18.

4. Contas a receber

A composição das contas a receber é como segue:

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Locação	49.063	41.674	14.966	9.291
Venda de participação societária	20.230	43.317	20.230	43.317
Administração de condomínio	401	361	401	361
Outros	15.200	11.139	14.231	11.122
	84.894	96.491	49.828	64.091
Provisão para risco de crédito	(8.934)	(7.934)	(2.727)	(1.995)
Total	75.960	88.557	47.101	62.096
Circulante	32.071	49.709	15.037	34.456
Não circulante	43.889	38.848	32.064	27.640
	75.960	88.557	47.101	62.096

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

	Consolidado e Individual	
	30/09/20	31/12/19
LOG SJC Sony (Nota 17)	21.460	29.760
LOG Curitiba (Nota 5 (a))	-	15.398
	21.460	45.158
Ajuste a Valor Presente	(1.230)	(1.841)
Total	20.230	43.317
Circulante	6.363	26.016
Não circulante	15.097	19.142
	21.460	45.158

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	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Avencer:				
Até 12 meses	32.333	48.000	15.095	33.787
Acima de 12 meses	43.889	38.848	32.064	27.640
	76.222	86.848	47.159	61.427
Vencido:				
Até 30 dias	178	379	366	117
De 31 a 90 dias	1.564	1.921	924	757
Acima de 90 dias	6.930	7.343	1.379	1.790
	8.672	9.643	2.669	2.664
Total	84.894	96.491	49.828	64.091

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e de 2019:

	Consolidado		Individual	
	Nove meses de		Nove meses de	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	(7.934)	(6.326)	(1.995)	(1.150)
Constituição (*)	(1.123)	(1.566)	(855)	(783)
Baixa	123	145	123	30
Saldo final	(8.934)	(7.747)	(2.727)	(1.903)

(*) Houve alteração na estimativa de provisão para risco de crédito conforme descrito na nota 2.2.

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
12 meses	130.982	130.110	38.228	25.037
13 a 24 meses	110.351	94.386	32.304	16.339
25 a 36 meses	93.001	80.537	26.906	11.962
37 a 48 meses	66.651	67.740	17.095	10.094
49 a 60 meses	56.182	52.638	12.372	4.100
Após 60 meses	159.151	182.339	26.954	8.720
Total	616.318	607.750	153.859	76.252

A Companhia avaliou o risco de crédito da contraparte das suas contas a receber conforme descrito na nota 18.

As demais informações referentes a contas a receber não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 4 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

5. Investimento em controladas e controladas em conjunto

a) As principais informações de cada investimento estão resumidas a seguir:

	Participação societária		Informações das investidas		Investimento	
			Patrimônio líquido			
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Controladas em conjunto:						
Cabral	50,00%	50,00%	51.734	50.460	25.608	24.971
Torino	40,00%	40,00%	390.388	372.484	156.180	151.498
Loteamento Betim	50,00%	50,00%	117.802	97.081	58.901	48.541
LOG SJC Sony	64,97%	64,97%	105.371	105.359	68.460	68.452
Juros capitalizados (a)				-	12.684	12.791
Total das controladas em conjunto - Consolidado			665.295	625.384	321.833	306.253
Controladas:						
LOG I	99,99%	99,99%	144.589	145.277	144.575	145.262
LOG II	99,99%	99,99%	51.542	51.803	51.537	51.798
LOG Jundiaí	99,99%	99,99%	95.693	95.246	95.683	95.236
LOG Goiânia	99,90%	99,90%	150.906	150.419	150.755	150.269
LOG Hortolândia	99,99%	99,99%	138.379	139.615	138.365	139.601
LOG SJP	100,00%	99,99%	50.728	49.135	50.728	49.130
LOG Juiz de Fora	99,99%	99,99%	119.906	107.536	119.893	107.525
LOG Feira de Santana	99,99%	99,99%	37.807	37.618	37.803	37.614
LOG Fortaleza	99,99%	99,99%	128.501	242.682	128.488	242.658
LOG Via Expressa	99,99%	99,99%	165.548	163.765	165.531	163.749
LOG Viana	99,99%	99,99%	139.627	137.799	139.613	137.785
LOG Londrina	99,99%	99,99%	112.504	111.897	112.493	111.886
LOG Itatiaia	99,99%	99,99%	66.175	66.907	66.168	66.900
LOG Rio	0,00%	99,99%	-	151.320	-	151.305
LOG Aracajú	99,99%	99,99%	72.627	71.325	72.620	71.318
LOG BTS Extrema	90,06%	91,50%	182.821	179.859	164.650	164.571
LOG Uberaba	99,00%	99,00%	29.863	10.620	29.564	10.514
LOG Sumaré	99,99%	99,99%	19	20	19	20
LOG SJRP	99,99%	99,99%	24.489	23.498	24.487	23.496
LOG Macaé	99,99%	99,99%	14.220	13.912	14.219	13.911
LOG RP	99,99%	99,99%	52.697	51.198	52.692	51.193
LDI	100,00%	100,00%	627	454	627	454
LE Empreendimentos	99,00%	99,00%	224	100	221	99
Total das controladas			1.779.492	2.002.005	1.760.731	1.986.294
Total do Individual			2.444.787	2.627.389	2.082.564	2.292.547

	Informações das investidas				Resultado de equivalência patrimonial			
	Resultado							
	3º trimestre de		Nove meses de		3º trimestre de		Nove meses de	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Controladas em conjunto:								
Cabral	410	(34.481)	1.274	(32.407)	205	(17.240)	637	(16.203)
Torino	531	2.643	2.370	5.518	212	1.057	948	2.236
Loteamento Betim	88	543	630	1.628	44	272	315	814
LOG SJC Sony	(12)	(12)	8	(98)	(8)	(12)	5	(88)
Juros capitalizados (a)	-	-	-	-	(17)	(87)	(107)	(274)
Outros	-	-	-	-	-	-	-	(55)
Total das controladas em conjunto - Consolidado	1.017	(31.307)	4.282	(25.359)	436	(16.010)	1.798	(13.570)
Controladas:								
LOG I	1.300	29.007	5.581	34.693	1.299	29.004	5.580	34.690
LOG II	(122)	585	966	1.637	(122)	585	966	1.637
LOG Jundiaí	779	852	3.085	2.748	779	852	3.085	2.747
LOG Goiânia	(2.403)	26.500	888	32.065	(2.401)	26.474	887	32.033
LOG Hortolândia	1.764	1.415	4.529	4.112	1.764	1.415	4.529	4.111
LOG SJP	486	290	1.297	958	486	290	1.297	958
LOG Juiz de Fora	1.378	424	4.284	1.368	1.377	424	4.283	1.368
LOG Feira de Santana	482	393	1.275	(608)	482	393	1.275	(608)
LOG Fortaleza	5.917	3.213	12.591	7.349	5.917	3.213	12.590	7.348
LOG Via Expressa	2.101	402	6.024	1.817	2.100	402	6.023	1.817
LOG Viana	848	40.862	4.867	46.578	848	40.858	4.867	46.573
LOG Londrina	2.157	952	763	3.493	2.157	952	763	3.493
LOG Itatiaia	320	52	481	792	320	52	481	792
LOG Rio	11.140	1.549	15.015	5.311	11.140	1.549	15.015	5.310
LOG Aracajú	634	370	1.402	2.498	634	370	1.402	2.498
LOG BTS Extrema	2.497	2.083	7.608	4.735	2.253	1.906	6.867	4.333
LOG Uberaba	275	153	621	487	272	151	615	482
LOG Sumaré	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-
LOG SJRP	128	272	570	851	128	272	570	851
LOG Macaé	(12)	384	99	937	(12)	384	99	937
LOG RP	296	622	1.308	1.977	295	622	1.307	1.976
LOG Curitiba (b)	-	(21.106)	-	(19.979)	-	(21.104)	-	(19.977)
LDI	1	11	(12)	17	1	11	(12)	17
LE Empreendimentos	(12)	(12)	(42)	(57)	(12)	(12)	(42)	(57)
Juros capitalizados (a)	-	-	-	-	(936)	(3.839)	(4.063)	(14.921)
Total das controladas	29.954	89.273	73.199	133.779	28.769	85.224	68.383	118.408
Total do Individual	30.971	57.966	77.481	108.420	29.205	69.214	70.181	104.838

- (a) Valor referente aos encargos financeiros capitalizados provenientes dos empréstimos, financiamentos e debêntures, tomados pela Companhia para aquisição/desenvolvimento de propriedades para investimento e loteamento industrial nas investidas (nota 2.2 (f) das demonstrações financeiras).
- (b) Venda integral das quotas da SPE LOG Curitiba, conforme descrito abaixo.

Em 17 de julho de 2019, a Companhia e a LDI LOG Desenvolvimento Imobiliário Ltda. celebraram contrato de venda da integralidade da participação societária na controlada LOG Curitiba I SPE Ltda. (LOG Curitiba), detentora de um terreno localizado na mesma cidade, pelo valor de R\$30.800, a ser recebido em 12 parcelas iguais e consecutivas, sendo a primeira na data de assinatura do contrato e as demais nos meses subsequentes. Esta operação gerou perda de R\$22.895, sendo R\$21.100 registrada na rubrica "Variação do valor justo de propriedades para investimento", oriundo da remensuração do valor justo dos ativos da controlada antes da venda, e R\$1.795 referente à comissão da venda, registrada na rubrica "Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas".

b) Controladas em conjunto:

As principais informações financeiras são como seguem:

	Cabral		Torino		Loteamento Betim		LOG SJC Sony	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Caixa e equivalentes de caixa e TVM	10.908	9.971	8.331	10.173	208	86	17	3
Contas a receber	308	193	-	-	1.260	1.938	-	-
Estoque	-	-	-	-	18.990	27.847	-	-
Outros ativos circulantes	6	8	411	300	129	133	1	-
Total do circulante	11.222	10.172	8.742	10.473	20.587	30.004	18	3
Contas a receber	470	539	-	-	2.432	2.616	-	-
Estoque	-	-	-	-	100.387	81.738	-	-
Propriedades para investimento	41.403	41.626	392.325	373.100	-	-	109.000	109.000
Outros ativos não circulantes	1	1.444	468	472	-	-	-	-
Total do não circulante	41.874	43.609	392.793	373.572	102.819	84.354	109.000	109.000
Total do ativo	53.096	53.781	401.535	384.045	123.406	114.358	109.018	109.003
Passivo circulante	911	2.860	793	1.178	5.565	1.508	3	-
Passivo não circulante	451	461	10.354	10.383	39	15.769	3.644	3.644
Patrimônio líquido	51.734	50.460	390.388	372.484	117.802	97.081	105.371	105.359
Passivo e patrimônio líquido	53.096	53.781	401.535	384.045	123.406	114.358	109.018	109.003

	Cabral		Torino		Loteamento Betim		LOG SJC Sony	
	Nove meses de		Nove meses de		Nove meses de		Nove meses de	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Receita operacional	1.119	656	4.913	6.077	1.845	5.657	-	-
Custo das merc. vendidas / serviços prestados	-	-	-	-	(1.133)	(3.752)	-	-
Outras despesas operacionais	190	(34.012) (*)	(2.092)	(1.340)	(30)	(43)	24	(97)
Resultado financeiro	198	418	145	2.242	(3)	2	(1)	(1)
propriedades para investimento	-	717	-	-	-	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social	(233)	(186)	(596)	(1.461)	(49)	(236)	(15)	-
Resultado	1.274	(32.407)	2.370	5.518	630	1.628	8	(98)

(*) Perda na venda integral da participação societária no Shopping Contagem, conforme descrito acima.

c) As movimentações dos saldos de investimentos em controladas e controladas em conjunto para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e de 2019 são como seguem:

	Início da operação	Saldos iniciais	Aportes (reversões) de capital	Equivalência patrimonial	Recebimentos de dividendos	Outros	Saldos finais
Nove meses findo em 30 de setembro de 2020:							
Controladas em conjunto:							
Cabral	11/13	24.971	-	637	-	-	25.608
Torino	04/15	151.498	3.734	948	-	-	156.180
Loteamento Betim	03/18	48.541	775	315	-	9.270	58.901
LOG SJC Sony	-	68.452	3	5	-	-	68.460
Juros capitalizados (a)		12.791	-	(107)	-	-	12.684
Total das controladas em conjunto - Consolidado		306.253	4.512	1.798	-	9.270	321.833
Controladas:							
LOG I	02/09	145.262	3.482	5.580	(9.749)	-	144.575
LOG II	03/11	51.798	283	966	(1.510)	-	51.537
LOG Jundiaí	04/11	95.236	681	3.085	(3.319)	-	95.683
LOG Goiânia	04/12	150.269	4.561	887	(4.962)	-	150.755
LOG Hortolândia	09/12	139.601	785	4.529	(6.550)	-	138.365
LOG SJP	04/13	49.130	301	1.297	-	-	50.728
LOG Juiz de Fora	06/13	107.525	8.951	4.283	(866)	-	119.893
LOG Feira de Santana	06/13	37.614	385	1.275	(1.471)	-	37.803
LOG Fortaleza (b)	08/13	242.658	1.108	12.590	(11.322)	(116.546)	128.488
LOG Via Expressa	11/13	163.749	917	6.023	(5.158)	-	165.531
LOG Viana	04/14	137.785	2.750	4.867	(5.789)	-	139.613
LOG Londrina	06/14	111.886	2.960	763	(3.116)	-	112.493
LOG Itatiaia	07/14	66.900	383	481	(1.596)	-	66.168
LOG Rio (b)	02/17	151.305	2.983	15.015	(3.123)	(166.180)	-
LOG Aracajú	10/18	71.318	741	1.402	(841)	-	72.620
LOG BTS Extrema (c)	10/19	164.571	-	6.867	(4.186)	(2.602)	164.650
LOG Uberaba	09/20	10.514	18.435	615	-	-	29.564
LOG Sumaré	-	20	-	(1)	-	-	19
LOG SJRP	-	23.496	421	570	-	-	24.487
LOG Macaé	-	13.911	209	99	-	-	14.219
LOG RP	-	51.193	192	1.307	-	-	52.692
LDI	-	454	185	(12)	-	-	627
LE Empreendimentos	-	99	164	(42)	-	-	221
Juros capitalizados (a)		-	-	(4.063)	-	4.063	-
Total das controladas		1.986.294	50.877	68.383	(63.558)	(281.265)	1.760.731
Total do Individual		2.292.547	55.389	70.181	(63.558)	(271.995)	2.082.564
Nove meses findo em 30 de setembro de 2019:							
Total do Consolidado		342.794	5.045	(13.570)	(13.000)	1.055	322.324
Total do Individual		2.257.123	209.018	104.838	(76.776)	(14.816)	2.479.387

- (a) Valor referente aos encargos financeiros capitalizados provenientes dos empréstimos, financiamentos e debêntures, tomados pela Companhia para aquisição/desenvolvimento de propriedades para investimento e loteamento industrial nas investidas (nota 2.2 (f) das demonstrações financeiras de 2019).
- (b) Os valores alocados como "Outros", referem-se a cisão parcial e incorporação pela Companhia de 50% da SPE LOG Fortaleza e incorporação integral da SPE LOG Rio. A SPE LOG Rio integra os ativos com expectativa de alienação para o fundo, conforme mencionado na nota 6.
- (c) Outros, refere-se ao efeito de transação entre sócios referente a transferência de percentual de participação, em cumprimento a cláusula do contrato social.

As demais informações referentes aos investimentos em controladas e controladas em conjunto não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 5 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

6. Propriedades para investimento

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Galpões industriais	2.750.745	2.536.495	894.359	466.306
Strip malls	37.921	37.640	37.921	37.640
Total	<u>2.788.666</u>	<u>2.574.135</u>	<u>932.280</u>	<u>503.946</u>

A movimentação do saldo de propriedades para investimento para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e de 2019 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	Nove meses de		Nove meses de	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	2.574.135	2.485.297	503.946	445.780
Adições	200.321	153.853	134.929	25.080
Cisão e incorporação de ativos	-	-	290.387	-
Juros capitalizados (nota 8)	4.352	19.901	293	3.955
Transferência para ativos não circulantes mantidos para venda	(124.355)	(202.000)	(124.355)	-
Baixa por venda de participação societária em controladas (nota 5 (a))	-	(32.579)	-	-
Variação do valor justo	134.213	65.785	127.080	-
Saldo final	<u>2.788.666</u>	<u>2.490.257</u>	<u>932.280</u>	<u>474.815</u>

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

	Consolidado		Individual	
	Nove meses de		Nove meses de	
	2020	2019	2020	2019
Variação do valor justo de PPI	134.213	65.785	127.080	-
PIS/COFINS diferido	3.686	215	4.813	-
Variação do valor justo de PPI no resultado	<u>137.899</u>	<u>66.000</u>	<u>131.893</u>	-

Os valores justos das propriedades para investimento foram apurados em 30 de setembro de 2020, conforme abaixo:

- **Projetos concluídos:** foram mantidas as premissas de fluxo de caixa descontados descritas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019, exceto em casos de variações significativas, para os quais são realizadas novas avaliações.
- **Projetos em construção:** foram mantidas as premissas de fluxo de caixa descontados descritas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019, acrescidos dos custos incorridos nos nove primeiros meses de 2020, exceto em casos de variações significativas, para os quais são realizadas novas avaliações.
- **Terrenos comprados:** Os valores foram avaliados e mantidos os valores justos apurados nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019, acrescidos dos custos de construção incorridos nos nove primeiros meses de 2020.
- **Aquisições de novas áreas:** foram avaliadas pelo custo de aquisição acrescido dos custos de construção incorridos nos nove primeiros meses de 2020, quando aplicável.

No terceiro trimestre de 2020, houve remensuração do valor justo de três ativos da Companhia, em função da expectativa de venda para o fundo LOG CP Inter Fundo de Investimento Imobiliário e mensuração de quatro novos ativos, que anteriormente estavam mensurados ao custo de aquisição e passaram a ser mensurados ao valor justo mediante a técnica de fluxos de caixa descontados. Estas atualizações representaram ganho líquido de valor justo de R\$123 milhões, reconhecidos na rubrica “variação do valor justo de propriedades para investimento” na demonstração do resultado. As avaliações foram realizadas por assessores externos e ajustadas aos preços

negociados no caso dos ativos a serem comercializados, que foram reclassificados para a rubrica “Ativos não circulantes mantidos para a venda” conforme abaixo, sendo o registro do ganho realizado sempre pelo menor valor entre laudos de avaliação e valores efetivamente negociados. Em 15 de setembro de 2020, a Companhia celebrou Contratos de Promessa de Compra e Venda com o mencionado fundo para alienação de participações minoritárias de cinco ativos da Companhia, sendo estes; LOG Goiânia, LOG Contagem I, LOG Viana, LOG Rio e LOG Gaiolli por R\$146 milhões e sua conclusão está prevista para o quarto trimestre de 2020. Os outros ativos do Grupo foram revisados internamente, sem efeitos líquidos relevantes, considerando as prioridades no plano estratégico de investimentos da Companhia.

Vide nota 22 para avaliações e conclusões da Administração com relação aos potenciais efeitos relativos à crise do COVID-19.

Mudanças relevantes na taxa de desconto e de desinvestimento consideradas para o cálculo do valor justo dos empreendimentos em operação ou em estágio de construção, poderiam ocasionar alterações significativas no valor justo das propriedades para investimento.

Em 30 de setembro de 2020, do total de propriedades para investimento, R\$1.848.810 foram dados em garantia de empréstimos, financiamentos e debêntures firmados pela Companhia e suas controladas (R\$1.835.263 em 31 de dezembro de 2019).

Ativos não circulantes mantidos para a venda (AMV)

A movimentação do saldo dos ativos não circulantes mantidos para a venda, para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e de 2019, é como segue:

	Consolidado		Individual	
	Nove meses de		Nove meses de	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	36.998	-	36.998	-
Transferência de propriedades para investimento	124.355	202.000	124.355	-
Variação do valor justo	(15.000)	-	(15.000)	-
Saldo final	146.353	202.000	146.353	-

Os efeitos da variação do valor justo dos ativos não circulantes mantidos para venda no resultado é conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	Nove meses de		Nove meses de	
	2020	2019	2020	2019
Variação do valor justo de AMV no resultado	(15.000)	-	(15.000)	-

As demais informações referentes a propriedades para investimento não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 6 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

7. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e de 2019 é como segue:

	Inicial	Adoção CPC 06 (R2) / IFRS 16	Adição	Final
Consolidado				
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020:				
Custo:				
Direito de uso (*)	4.387	-	286	4.673
Outros (**)	1.760	-	-	1.760
Total Custo	6.147	-	286	6.433
Depreciação acumulada:				
Direito de uso (*)	243	-	228	471
Outros (**)	946	-	125	1.071
Total da depreciação acumulada	1.189	-	353	1.542
Total do imobilizado líquido	4.958	-	(67)	4.891
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019:				
Total do imobilizado líquido	970	3.676	36	4.682

	Inicial	Adoção CPC 06 (R2) / IFRS 16	Adição	Final
Individual				
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020:				
Custo:				
Direito de uso (*)	4.387	-	286	4.673
Outros (**)	1.548	-	-	1.548
Total Custo	5.935	-	286	6.221
Depreciação acumulada:				
Direito de uso (*)	243	-	228	471
Outros (**)	796	-	110	906
Total da depreciação acumulada	1.039	-	338	1.377
Total do imobilizado líquido	4.896	-	(52)	4.844
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019:				
Total do imobilizado líquido	888	3.676	52	4.616

(*) Contrato de aluguel da sede da Companhia (nota 17).
 (**) Essencialmente benfeitorias em imóveis de terceiros.

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

8. Empréstimos, financiamentos e debêntures

a) Empréstimos, financiamentos e debêntures

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

Modalidade	30/09/20			31/12/19
	Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:				
Debênture - 8ª emissão	16.754	-	16.754	29.463
Debênture - 10ª emissão	22.478	53.929	76.407	75.820
Debênture - 11ª emissão	14.864	7.286	22.150	29.277
Debênture - 12ª emissão	10.035	62.501	72.536	80.063
Debênture - 13ª emissão	81.548	-	81.548	81.165
Debênture - 14ª emissão	1.442	150.000	151.442	150.929
Debênture - 15ª emissão	7.037	50.750	57.787	63.056
Debênture - 16ª emissão	18.207	63.636	81.843	104.882
Debênture - 17ª emissão	100	230.000	230.100	233.391
(-) Custo de captação	(2.583)	(4.519)	(7.102)	(9.296)
Total de debêntures - Individual	169.882	613.583	783.465	838.750
Financiamento à construção	6.171	17.864	24.035	27.977
(-) Custo de captação	(104)	(325)	(429)	(513)
Total empréstimos e financiamentos - Individual	6.067	17.539	23.606	27.464
Total Individual	175.949	631.122	807.071	866.214
Controladas:				
Financiamento à construção (*)	3.301	22.287	25.588	24.196
(-) Custo de captação	(110)	(408)	(518)	(605)
Total empréstimos e financiamentos - Controladas	3.191	21.879	25.070	23.591
Total Consolidado	179.140	653.001	832.141	889.805

(*) Mensurado ao valor justo por meio de resultado, conforme metodologia de contabilidade de hedge, ver nota 18 (a).

As principais características dos empréstimos, financiamentos e debêntures da Companhia são como segue:

Modalidade	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de encargos	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 8ª Emissão	60	12/15	Trimestral	Trimestral	11/17 a 08/21	119% CDI	119% CDI + 0,29%
Debênture - 10ª emissão	100.000	12/17	Semestral	Semestral	12/20 a 12/23	CDI + 1,60%	CDI + 1,77%
Debênture - 11ª emissão	51.000	12/17	Semestral	Semestral	12/18 a 12/21	CDI + 2,00%	CDI + 2,23%
Debênture - 12ª emissão	10.000	12/17	Mensal	Mensal	01/18 a 12/27	CDI + 2,25%	CDI + 2,42%
Debênture - 13ª emissão	81.000	07/18	Parcela única	Semestral	06/21	108% CDI	108% CDI + 0,87%
Debênture - 14ª emissão	15.000	11/18	Semestral	Semestral	11/21 a 11/23	117% CDI	117% CDI + 0,26%
Debênture - 15ª emissão	70.000	12/18	Mensal	Mensal	01/19 a 12/28	CDI + 1,35%	CDI + 1,71%
Debênture - 16ª emissão	100.000	03/19	Semestral	Semestral	03/20 a 03/25	108% CDI	108% CDI + 0,34%
Debênture - 17ª emissão	230.000	09/19	Anual	Semestral	09/22 a 09/24	116,5% CDI	116,5% CDI + 0,18%
Financiamento à construção	-	09/18	Mensal	Mensal	03/19 a 09/28	TR + 10%	TR + 10,87%
Financiamento à construção	-	12/12	Mensal	Mensal	12/13 a 10/24	CDI + 1,65%	CDI + 1,92%

As debêntures emitidas pela Companhia são simples, não conversíveis em ações, nominativas e escriturais.

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

	Consolidado		Individual	
	Nove meses de		Nove meses de	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	889.805	940.313	866.214	770.502
Captações	-	331.854	-	330.051
Encargos financeiros provisionados	26.257	54.891	24.543	47.083
Ajuste ao valor justo	2.733	-	-	-
Custo de captação de recursos	-	(2.636)	-	(2.578)
Amortização do custo de captação de recursos	2.365	5.965	2.280	3.809
Pagamento de principal	(55.737)	(253.208)	(54.671)	(134.819)
Pagamento de encargos financeiros	(33.282)	(86.435)	(31.295)	(47.319)
Saldo final	832.141	990.744	807.071	966.729

b) Garantias

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

	Consolidado		
	Financiamento à construção	Debêntures	Total
Real / direitos creditórios	49.623	790.567	840.190 (*)

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

c) Vencimentos

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
<u>Período após a data do balanço:</u>				
12 meses	179.140	82.526	175.949	79.661
13 a 24 meses	207.578	194.518	204.850	191.879
25 a 36 meses	200.717	208.797	197.977	206.158
37 a 48 meses	159.647	209.151	156.890	206.500
Após 48 meses	85.059	194.813	71.405	182.016
Total	832.141	889.805	807.071	866.214

d) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros são capitalizados conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado			
	2020		2019	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
<u>Encargos financeiros provenientes de:</u>				
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(7.142)	(28.622)	(21.645)	(60.856)
Instrumentos financeiros derivativos	5	30	68	(377)
Total dos encargos financeiros	(7.137)	(28.592)	(21.577)	(61.233)
<u>Juros capitalizados em:</u>				
Propriedade para investimento (nota 6)	1.134	4.352	5.552	19.901
Encargos financeiros registrados no resultado (nota 16)	(6.003)	(24.240)	(16.025)	(41.332)

	Individual			
	2020		2019	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
<u>Encargos financeiros provenientes de:</u>				
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(6.567)	(26.823)	(18.234)	(50.892)
Instrumentos financeiros derivativos	5	30	68	(377)
Total dos encargos financeiros	(6.562)	(26.793)	(18.166)	(51.269)
<u>Juros capitalizados em:</u>				
Propriedade para investimento (nota 6)	200	293	1.713	3.955
Resultado de equivalência patrimonial (nota 5)	936	4.063	3.839	14.921
Encargos financeiros registrados no resultado (nota 16)	(5.426)	(22.437)	(12.614)	(32.393)

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 4,17% a.a. (8,22% a.a. no mesmo período de 2019).

e) Obrigações contratuais

A 14ª emissão pública de debêntures contempla a manutenção de índices financeiros, apurados e revisados anualmente pelo Agente Fiduciário, conforme segue:

Descrição	Índice requerido	Exercício social
	7 x	2020
Dívida financeira líquida / EBITDA ajustado	6,5 x	2021
	6 x	2022 em diante

Dívida financeira líquida corresponde a: (+) dívidas com instituições financeiras; (+) títulos e valores mobiliários representativos de dívida; (+) leasings; (+/-) saldo líquido de operações de derivativos; (-) disponibilidades em caixa, títulos públicos, aplicações financeiras e equivalentes.

EBITDA ajustado corresponde a: (+/-) Lucro/prejuízo líquido; (+/-) despesa/receita financeira líquida; (+) provisão para IRPJ e CSLL; (+) depreciações, amortizações e exaustões; (+/-) operação não recorrente; (+/-) valor justo das propriedades para investimento; (+/-) valor justo das propriedades das coligadas.

Em 30 de setembro de 2020, a Companhia está atendendo a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

As demais informações referentes a empréstimos, financiamentos e debêntures não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 8 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

9. Adiantamentos – permutas

O saldo é referente a compromissos decorrentes de permutas efetuadas em que o Grupo adquiriu terrenos através da troca por galpões industriais ou participação nos empreendimentos. Os saldos foram registrados pelos seus valores justos nas datas das transações, mensurado através do valor de venda dos terrenos, apurados por laudos técnicos. Os compromissos serão liquidados pela entrega dos galpões industriais concluídos.

10. Imposto de renda e contribuição social

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

	Consolidado			
	2020		2019	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	146.427	186.260	59.166	89.272
Alíquota vigente - imposto de renda e contribuição social	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(49.785)	(63.328)	(20.116)	(30.352)
Efeito do IRPJ e da CSLL sobre as diferenças permanentes:				
Resultado de equivalência patrimonial bruto de juros capitalizados baixados	148	611	(5.443)	(4.614)
Crédito tributário não constituído	(317)	(1.380)	(980)	(4.748)
Depreciação de propriedades para investimento	683	2.862	1.374	4.100
Diferença da base de cálculo para empresas tributadas no lucro presumido	7.832	18.241	29.198	39.258
Efeito de cisão e incorporação de controladas (*)	(40.772)	(40.772)	(39.134)	(39.134)
Baixa de valor justo na venda de investimento	-	-	(599)	(599)
Outros	2.026	3.191	(370)	(561)
Crédito (débito) do IRPJ e da CSLL no resultado	(80.185)	(80.575)	(36.070)	(36.650)

	Individual			
	2020		2019	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	142.617	175.446	57.210	79.401
Alíquota vigente - imposto de renda e contribuição social	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(48.490)	(59.652)	(19.451)	(26.996)
Efeito do IRPJ e da CSLL sobre as diferenças permanentes:				
Resultado de equivalência patrimonial bruto de juros capitalizados baixados	10.248	25.243	24.838	40.718
Crédito tributário não constituído	(317)	(1.380)	(980)	(4.748)
Depreciação de propriedades para investimento	591	2.585	865	2.574
Efeito de cisão e incorporação de controladas (*)	(40.772)	(40.772)	(39.134)	(39.134)
Baixa de valor justo na venda de investimento	-	-	(599)	(599)
Outros	2.117	3.471	143	971
Crédito (débito) do IRPJ e da CSLL no resultado	(76.623)	(70.505)	(34.318)	(27.214)

(*) Operação de cisão e incorporação conforme mencionado na nota 5 (c).

Em 30 de setembro de 2020, há crédito tributário referente a prejuízo fiscal e base negativa de controladas não constituído no valor de R\$1.581 (R\$5.251 em 31 de dezembro de 2019).

(b) Saldos dos impostos diferidos

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
<u>Ativo não circulante:</u>				
Imposto de renda e contribuição social	24.673	99.359	24.673	99.359
<u>Passivo:</u>				
Imposto de renda e contribuição social	(29.227)	(31.451)	-	-
PIS/COFINS	(33.159)	(36.774)	-	-
	(62.386)	(68.225)	-	-
Circulante	(1.778)	(1.763)	-	-
Não circulante	(60.608)	(66.462)	-	-
Total	(62.386)	(68.225)	-	-

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
<u>Efeito tributário sobre:</u>				
<u>Ativo diferido:</u>				
Prejuízo fiscal e base negativa	72.709	60.876	72.210	59.697
Juros capitalizados baixados (*)	99.691	99.691	99.691	99.691
Diferenças temporárias	613	7.109	613	7.109
	173.013	167.676	172.514	166.497
Passivos diferidos reclassificados	(148.340)	(68.317)	(147.841)	(67.138)
Ativo diferido	24.673	99.359	24.673	99.359
<u>Passivo diferido:</u>				
Mais valia do valor justo sobre propriedades para investimento	(175.110)	(97.513)	(147.841)	(67.138)
Aluguéis a receber e outros	(2.529)	(2.255)	-	-
Receita financeira tributada pelo regime de caixa	72	-	-	-
	(177.567)	(99.768)	(147.841)	(67.138)
Passivos diferidos reclassificados	148.340	68.317	147.841	67.138
Imposto diferido passivo	(29.227)	(31.451)	-	-

(*) Conforme nota 2.2 (f) das demonstrações financeiras de 2019, em decorrência das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de investimento (demonstrações individuais). Devido ao fato de as propriedades para investimentos serem mensuradas ao valor justo, os referidos custos são alocados ao resultado deduzindo-os do cálculo da equivalência patrimonial das investidas (demonstrações individuais). Neste processo, é reconhecido ativo fiscal diferido, tendo em vista que estes valores serão dedutíveis fiscalmente quando da realização dos respectivos investimentos.

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

Em 30 de setembro de 2020, a estimativa de realização dos impostos diferidos ativos, mediante projeção de geração de lucro tributável futuro, elaborada pela Administração da Companhia, é como segue:

	IRPJ e CSLL	
	Consolidado	Individual
Expectativa de realização:		
2020	1.541	1.541
2021	1.251	1.251
2022	471	471
2023	3.320	3.320
2024	513	513
2025 a 2027	7.184	7.184
2028 a 2029	10.393	10.393
Total	<u>24.673</u>	<u>24.673</u>

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

Em 30 de setembro de 2020, o saldo passivo de PIS/COFINS diferido refere-se a efeito tributário sobre: (i) mais valia do valor justo sobre propriedades para investimento; e (ii) aluguéis a receber para o saldo remanescente.

A movimentação do IRPJ e CSLL ativo e passivo diferidos para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e de 2019 é como segue:

	Consolidado				Individual			
	Nove meses de				Nove meses de			
	2020		2019		2020		2019	
	Ativo	Passivo	Líquido	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido	Líquido
Saldo inicial	167.676	(99.768)	67.908	97.786	166.497	(67.138)	99.359	125.769
Efeito de incorporação de controlada	-	-	-	-	-	(4.208)	(4.208)	-
Efeito de venda de participação societária	-	-	-	815	-	-	-	-
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:								
Patrimônio líquido	27	-	27	1.080	27	-	27	1.080
Resultado do período	5.310	(77.799)	(72.489)	(29.752)	5.990	(76.495)	(70.505)	(27.214)
Saldo final	<u>173.013</u>	<u>(177.567)</u>	<u>(4.554)</u>	69.929	<u>172.514</u>	<u>(147.841)</u>	<u>24.673</u>	99.635

As demais informações referentes ao imposto de renda e contribuição social não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 10 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

11. Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis

A movimentação para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e de 2019 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	Nove meses de		Nove meses de	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	1.808	2.098	318	425
Adições e atualização	725	360	424	116
Pagamento	(568)	(317)	(448)	(140)
Reversão	(271)	(454)	(166)	(124)
Saldo final	<u>1.694</u>	<u>1.687</u>	<u>128</u>	277

Os processos julgados com probabilidade de perda possível pelos consultores jurídicos montam em R\$4.997 no Consolidado e R\$480 no Individual em 30 de setembro de 2020 (R\$5.672 no Consolidado e R\$286 no Individual em 31 de dezembro de 2019).

As demais informações referentes a provisão para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 11 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

12. Arrendamentos

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

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

A movimentação do passivo de arrendamento para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e de 2019 é como segue:

	Consolidado e Individual	
	Nove meses de	
	2020	2019
Saldo inicial	4.265	-
Adoção inicial CPC 06 (R2) / IFRS 16	-	3.676
Remensuração	286	331
Despesas de juros	216	233
Pagamento de principal	(131)	(90)
Pagamento de juros	(216)	(233)
Saldo final	<u>4.420</u>	<u>3.917</u>
Circulante	189	132
Não circulante	<u>4.231</u>	<u>3.785</u>
	<u>4.420</u>	<u>3.917</u>

Os fluxos de caixa contratuais não descontados (passivos brutos de arrendamentos) representam desembolsos anuais de caixa de R\$472, que se encerram em fevereiro de 2035.

Arrendamentos que representam isenções no reconhecimento

O Grupo aplica isenções de reconhecimento para arrendamentos de curto prazo e arrendamentos para os quais os ativos subjacentes são de baixo valor. Estes arrendamentos incluem essencialmente aluguel de imóveis de curto prazo. Para estes arrendamentos, as despesas de locação são reconhecidas de forma linear, quando incorridas. No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, estes arrendamentos representam R\$38 (R\$23 no mesmo período de 2019).

As demais informações referentes a arrendamento não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 12 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

13. Patrimônio líquido

(a) Capital social

	Consolidado e Individual	
	30/09/20	31/12/19
Capital social subscrito	2.053.976	2.053.976
Quantidades de ações ordinárias, sem valor nominal (em milhares)	102.159	102.159

O capital social autorizado da Companhia em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro 2019 é de R\$2.500.000 (dois bilhões e quinhentos milhões de reais), representado exclusivamente por ações ordinárias e cada ação ordinária nominativa dá direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

Em 06 de setembro de 2019, foi aprovado pelo Conselho de Administração o aumento de capital no valor de R\$59, mediante emissão de 25 mil ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, destinadas aos beneficiários do plano de opções de ações da Companhia conforme demonstrado abaixo.

Em 20 de março de 2019, foi aprovado pelo Conselho de Administração o aumento de capital no valor de R\$100.201, mediante emissão de 4.555 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, conforme demonstrado abaixo. A emissão das ações gerou gastos no montante de R\$2.989 (R\$1.973 líquido de efeitos tributários), registrados no Patrimônio Líquido, "Reservas de capital – gastos com emissão de ações".

Data da aprovação	Descrição	Número de ações	Total de ações em circulação após a emissão	Preço unitário	Valor total do aumento de capital	Valor do capital após aumento de capital
		(mil)	(mil)	R\$	R\$ mil	R\$ mil
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019:						
06/09/2019	Emissão de novas ações	25	73.809	2,39	59	1.416.101
20/03/2019	Emissão de novas ações	4.555	73.784	22,00	100.201	1.416.042

(b) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

Os dividendos de 2019, no valor de R\$21.423, foram pagos em 29 de maio de 2020, conforme proposta da Administração enviada para a Assembleia Geral Ordinária (AGO), realizada em 16 de abril de 2020, quando os dividendos foram aprovados.

Os dividendos de 2018, no valor de R\$10.328, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 30 de abril de 2019 e pagos em 12 de junho de 2019.

(c) Plano de opções de ações

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

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	-	-	Até 5 anos	R\$ 1,00	Diretores	08/11	12/21
2	06/12	15.349	0,81%	Até 5 anos	R\$ 5,59	Diretores	08/12	12/22
3	10/13	20.729	1,10%	Até 5 anos	R\$ 7,51	Diretores e gestores	12/13	12/23
4	11/14	20.729	1,10%	Até 5 anos	R\$ 7,51	Diretores e gestores	12/14	12/24
5	12/15	20.729	1,10%	Até 5 anos	R\$ 7,51	Diretores e gestores	12/15	12/25
6	04/18	267.000	14,11%	Até 5 anos	R\$ 22,00	Diretores e gestores	12/18	12/25
7	09/19	187.753	9,92%	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 a 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 opções para cada programa para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e de 2019 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação nove meses de 2020 (opções mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
1	1	45	-	-	(45)	-
2	2	22	-	(7)	-	15
3	3	28	-	(7)	-	21
4	3	28	-	(7)	-	21
5	3	28	-	(7)	-	21
6	4	352	-	(85)	-	267
7	16	226	-	(38)	-	188
8	18	-	653	-	-	653
		729	653	(151)	(45)	1.186
Preço médio ponderado das opções		22,26	21,62	23,49	4,00	22,44
Nove meses de 2019 (opções mil)		528	226	-	(25)	729
Preço médio ponderado das opções		20,89	23,42	-	4,00	22,26

Programa	Número de ações exercíveis (mil)	Custo das opções no exercício	Custo das opções a ser reconhecido	Período remanescente do custo das opções (em anos)
1	-	-	-	-
2	15	-	-	-
3	21	-	-	-
4	21	-	-	-
5	21	-	-	-
6	27	52	503	2,3
7	9	162	609	3,3
8	-	623	6.631	9,4
2020	114	837	7.743	8,4
2019	146	403	2.066	3,8

(d) Ações em tesouraria

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

Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, foram adquiridas 985 mil ações no valor de R\$18.597, vendidas 424 mil ações no valor de R\$15.669 e transferidas 45 mil ações no valor de R\$98, conforme demonstrado abaixo:

Espécie	Quantidade (mil)					Custo em reais (por ação) das ações adquiridas			Valor de mercado (*)
	Saldo inicial	Adquiridas	Vendas	Transferidas	Saldo final	Média ponderada	Máximo	Mínimo	
Nove meses de 2020:									
Ações ordinárias	-	985	(424)	(45)	516	18,88	22,18	14,87	15.516

(*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 30 de setembro de 2020.

(e) Lucro por ação

O lucro e a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do lucro básico e diluído por ação são os seguintes:

	Consolidado e Individual			
	2020		2019	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Lucro básico por ação:				
Lucro do período	65.994	104.941	22.892	52.187
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	101.510	101.611	73.791	72.485
Lucro por ação básico - em R\$	0,65012	1,03277	0,31023	0,71997
Lucro diluído por ação:				
Lucro do período	65.994	104.941	22.892	52.187
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	101.510	101.611	73.791	72.485
Efeito diluidor das opções de ações (milhares)	389	264	57	36
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	101.899	101.875	73.848	72.521
Lucro por ação diluído - em R\$	0,64764	1,03010	0,30999	0,71961

As demais informações referentes ao patrimônio líquido não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 13 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

14. Receitas líquidas

	Consolidado			
	2020		2019	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Receita de aluguéis	36.879	107.442	33.378	95.991
Receita de serviço de administração de condomínios	1.104	3.131	950	2.811
Tributos sobre receitas	(1.845)	(5.389)	(1.887)	(5.462)
Receita líquida	36.138	105.184	32.441	93.340

	Individual			
	2020		2019	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Receita de aluguéis	7.938	21.702	5.574	16.000
Receita de serviço de administração de condomínios	1.104	3.131	950	2.811
Tributos sobre receitas	(885)	(2.406)	(632)	(1.832)
Receita líquida	8.157	22.427	5.892	16.979

15. Custos e despesas por natureza

	Consolidado			
	2020		2019	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Custos dos serviços prestados - administração de condomínios	(446)	(1.245)	(579)	(1.607)
Despesas operacionais:				
Depreciação e amortização	(182)	(541)	(186)	(549)
Publicidade	(345)	(1.122)	(353)	(973)
Salários, encargos e benefícios	(3.183)	(8.085)	(2.126)	(6.213)
Honorários da administração	(1.120)	(3.136)	(746)	(1.998)
Consultorias e serviços	(1.402)	(4.048)	(1.180)	(3.881)
Despesas gerais	(884)	(2.778)	(913)	(2.570)
Opções de ações	(450)	(837)	(158)	(403)
Despesa de vacância	(847)	(2.836)	(825)	(2.319)
Outras	(3.034)	(4.745)	(2.457)	(3.465)
	(11.447)	(28.128)	(8.944)	(22.371)
Classificadas como:				
Despesas comerciais	(2.633)	(7.668)	(2.263)	(6.536)
Despesas gerais e administrativas	(4.660)	(12.579)	(3.478)	(10.372)
Honorários da administração	(1.120)	(3.136)	(746)	(1.998)
Outras despesas operacionais	(3.034)	(4.745)	(2.457)	(3.465)
	(11.447)	(28.128)	(8.944)	(22.371)

	Individual			
	2020		2019	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Custos dos serviços prestados - administração de condomínios	(446)	(1.245)	(579)	(1.607)
Despesas operacionais:				
Depreciação e amortização	(181)	(538)	(183)	(544)
Publicidade	(346)	(1.111)	(353)	(972)
Salários, encargos e benefícios	(3.183)	(8.085)	(2.125)	(6.213)
Honorários da administração	(1.120)	(3.136)	(746)	(1.998)
Consultorias e serviços	(801)	(2.226)	(514)	(1.752)
Despesas gerais	(757)	(2.484)	(825)	(2.273)
Opções de ações	(450)	(837)	(158)	(403)
Despesa de vacância	(337)	(1.161)	(194)	(751)
Outras	(2.808)	(4.070)	(2.286)	(2.550)
	(9.983)	(23.648)	(7.384)	(17.456)
Classificadas como:				
Despesas comerciais	(1.667)	(4.670)	(1.156)	(3.511)
Despesas gerais e administrativas	(4.388)	(11.772)	(3.196)	(9.397)
Honorários da administração	(1.120)	(3.136)	(746)	(1.998)
Outras despesas operacionais	(2.808)	(4.070)	(2.286)	(2.550)
	(9.983)	(23.648)	(7.384)	(17.456)

16. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado			
	2020		2019	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 8 (d))	(6.003)	(24.240)	(16.025)	(41.332)
Resultado com instrumentos financeiros derivativos	(30)	(156)	85	401
Outras despesas financeiras	86	(212)	(186)	(650)
	(5.947)	(24.608)	(16.126)	(41.581)
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	4.566	9.028	2.401	7.952
Resultado com instrumentos financeiros derivativos	-	-	(2)	23
Outras receitas financeiras (*)	331	1.332	351	1.086
	4.897	10.360	2.750	9.061
Resultado financeiro	(1.050)	(14.248)	(13.376)	(32.520)

	Individual			
	2020		2019	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 8 (d))	(5.426)	(22.437)	(12.614)	(32.393)
Resultado com instrumentos financeiros derivativos	(912)	2.577	85	401
Outras despesas financeiras	267	306	(38)	(215)
	(6.071)	(19.554)	(12.567)	(32.207)
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	4.532	8.959	2.336	7.720
Receitas de juros de contratos de mútuo	72	286	144	594
Resultado com instrumentos financeiros derivativos	-	-	(2)	23
Outras receitas financeiras (*)	258	1.147	156	517
	4.862	10.392	2.634	8.854
Resultado financeiro	(1.209)	(9.162)	(9.933)	(23.353)

(*) Inclui efeito tributário sobre receita financeira.

17. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas são como seguem:

		Consolidado				Individual				
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo		
		30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19	
Aplicações financeiras e TVM										
Outras partes relacionadas										
	Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	313.019	328.915	-	-	313.019	328.915	-	-
	Banco Bradesco S.A.	[2]	35.718	158.794	-	-	32.869	156.055	-	-
Créditos com empresas ligadas										
Investidas										
	SPEs	[3]	-	-	-	-	5.873	7.637	-	-
Cientes por aluguéis										
Outras partes relacionadas										
	Patrus Transportes Urgentes Ltda.	[4]	1.052	427	-	-	57	21	-	-
	MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[5]	34	34	-	-	34	34	-	-
Contas a receber por venda de quotas										
Outras partes relacionadas:										
	MRV MRL Camp Nou Incorporações e Participações Ltda.	[6]	20.230	27.919	-	-	20.230	27.919	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures										
Outras partes relacionadas:										
	Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	-	-	49.759	50.409	-	-	49.759	50.409
	Banco Bradesco S.A.	[2]	-	-	179.132	181.472	-	-	179.132	181.472
Fornecedor por arrendamento										
Outras partes relacionadas:										
	Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações	[7]	-	-	52	41	-	-	52	41

	Consolidado								
	Receita				Despesa				
	3º trimestre de		Nove meses de		3º trimestre de		Nove meses de		
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Receitas financeiras									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	2.336	892	24	2.514	-	-	-	-
Banco Bradesco S.A.	[2]	201	49	1.813	132	-	-	-	-
Receita de aluguéis									
Clientes por aluguéis									
Outras partes relacionadas:									
Patrus Transportes Urgentes Ltda.	[4]	1.318	1.798	3.931	3.474	-	-	-	-
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[5]	102	-	307	-	-	-	-	-
Despesas operacionais									
Despesas gerais e administrativas									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[7]	-	-	-	-	73	80	226	233
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[8]	-	-	-	-	376	377	1.160	1.244
Despesas financeiras									
Outras partes relacionadas:									
Juros:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	-	-	-	-	302	-	1.333	-
Banco Bradesco S.A.	[2]	-	-	-	-	1.085	4.551	4.798	12.034
Comissão:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[9]	-	-	-	-	-	241	-	1.221

	Individual								
	Receita				Despesa				
	3º trimestre de		Nove meses de		3º trimestre de		Nove meses de		
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Receitas financeiras									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	2.336	892	24	2.514	-	-	-	-
Banco Bradesco S.A.	[2]	178	49	1.771	132	-	-	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPEs	[3]	72	144	286	594	-	-	-	-
Receita de aluguéis									
Clientes por aluguéis									
Outras partes relacionadas:									
Patrus Transportes Urgentes Ltda.	[4]	69	65	203	207	-	-	-	-
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[5]	102	-	307	-	-	-	-	-
Despesas operacionais									
Despesas gerais e administrativas									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[7]	-	-	-	-	73	80	226	233
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[8]	-	-	-	-	147	137	432	443
Despesas financeiras									
Outras partes relacionadas:									
Juros:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	-	-	-	-	302	-	1.333	-
Banco Bradesco S.A.	[2]	-	-	-	-	1.085	4.551	4.798	12.034
Comissão:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[9]	-	-	-	-	-	241	-	1.221

[1] Refere-se a transações financeiras com o Banco Inter S.A. e/ou controladas ("Inter"), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia. Em 30 de setembro de 2020, as aplicações apresentam rendimento de 52,86% do CDI no Consolidado e Individual (109,72% no mesmo período de 2019).

A controlada em conjunto Cabral Investimentos SPE Ltda. ("Cabral") possui saldo de aplicações financeiras no Inter, no valor de R\$1.555, em 30 de setembro de 2020 (R\$5.560 em 31 de dezembro de 2019). Os rendimentos financeiros advindos destas aplicações nos períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2020 foram de R\$17 e R\$100, respectivamente (R\$84 e R\$284 no mesmo período de 2019, respectivamente).

[2] Refere-se a transações com o Banco Bradesco S.A., controlador do Banco Bradesco Investimentos (BBI), que por sua vez é controlador da 2bCapital, atual gestor do Fundo de Investimento em Participações Multisetorial Plus, acionista da Companhia.

[3] Refere-se a empréstimo entre a Companhia e sua controlada, concedido em janeiro de 2018. A atualização é feita pelo CDI + 2,25% a.a.

[4] Refere-se a contratos de 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)
Baixa do investimento	9.953	23.581	33.534
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(11.155)	(24.984)	(36.139)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(1.202)	(1.403)	(2.605)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(1.383)	(3.606)	(4.989)
Resultado líquido da venda	(2.585)	(5.009)	(7.594)
Contas a receber em 30 de setembro de 2020	-	21.460	21.460
Contas a receber em 31 de dezembro de 2019	4.237	25.523	29.760

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

- [7] Refere-se a contrato de arrendamento referente a fração do décimo andar de prédio comercial da sede. A Conedi é acionista da Companhia e a MA Cabaleiro tem como acionista controlador Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, acionista minoritário e conselheiro da Companhia. O contrato tem vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo prorrogação de contrato, é reajustável pelo Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M).
- [8] Valores referentes a despesas por prestação de serviços administrativos. O contrato estabelece pagamento mensal de R\$4 por empreendimento da Companhia ou de suas investidas em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019. Este valor é atualizado anualmente pelo percentual médio praticado pela categoria no qual estão enquadrados os colaboradores da MRV. O contrato tem prazo de três anos a partir de 02 de dezembro de 2013, prorrogáveis automaticamente por igual período, caso não haja oposição por qualquer das partes. Em 09 de dezembro de 2019, o contrato foi repactuado tornando o prazo de duração indeterminado, não havendo oposição das partes.
- [9] Refere-se a serviços referentes à coordenação, colocação e distribuição de CRI, em regime de melhores esforços, lastreados na 16ª emissão de debêntures da Companhia.

Remuneração de pessoal-chave

Com base no CPC 05 (IAS 24) – Divulgações sobre partes relacionadas, que trata das divulgações sobre partes relacionadas, a Companhia considera pessoal-chave de sua Administração os membros do Conselho de Administração e os administradores eleitos pelo Conselho de Administração, em consonância com o Estatuto da Companhia, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia.

	Consolidado e Individual			
	2020		2019	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração	1.120	3.136	895	2.398
Participação nos lucros e resultados	321	964	158	473
Benefícios assistenciais	40	105	22	63
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada (plano de contribuição definida)	21	63	17	51
Remuneração baseada em ações:				
Plano de opção de ações	368	666	134	359
	1.870	4.934	1.226	3.344

Em 16 de abril de 2020, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, a remuneração global da Administração no valor de R\$8.016.

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

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são representados pelos saldos de caixa, bancos, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, contas a receber, créditos com empresas ligadas, fornecedores, empréstimos, financiamentos, debêntures e derivativos. Todos os instrumentos financeiros mantidos pelo Grupo foram registrados contabilmente em 30 de setembro de 2020.

A Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos não especulativos para proteção de sua exposição à variação do Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”) ou a taxas fixas. Tais operações têm como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de juros através da substituição das mesmas. Seguem abaixo principais condições e efeitos:

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional	Ponta ativa	Ponta passiva	Efeito no resultado		30/09/20
							Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Valor justo do derivativo
Swap (*)	11/18	10,5% / 108,95% CDI	08/28	22.198	22.333	22.227	106	2.571	2.677
							106	2.571	2.677
									Consolidado e Individual
							Ativo não circulante		2.677
							Total		2.677

(*) 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.

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional	Ponta ativa	Ponta passiva	Efeito no resultado		31/12/19
							Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Valor justo do derivativo (**)
Swap (*)	11/18	10,5% / 108,95% CDI	08/28	23.517	23.661	23.585	76	(6)	70
							76	(6)	70
									Consolidado e Individual
							Ativo não circulante		70
							Total		70

(*) 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
3º trimestre de 2020	5	(912)	(907)
Nove meses de 2020	30	2.577	2.607
3º trimestre de 2019	68	83	151
Nove meses de 2019	(377)	424	47

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
	30/09/20		30/09/20	2020
Empréstimos e financiamentos (Item protegido)	22.198	10%	(25.393) (*)	3.059
		Ponta ativa 10% (**)	25.393	(3.059)
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumento de <i>hedge</i>)	22.198	Ponta passiva 108,95% CDI	(22.716)	488
		Posição líquida swap	2.677	(2.571)
		Posição líquida total	(22.716)	488

(*) Relação de proteção pelo *swap* de 99,24% do item protegido.

(**) Para fins de reduzir a volatilidade no resultado, a Companhia optou pela contabilidade de *hedge*, e, desta forma, mensurou a ponta ativa do instrumento de *hedge* pela taxa de marcação a mercado do item protegido.

(b) Categoria de instrumentos financeiros

Consolidado	Nota	30/09/20		31/12/19	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:					
Custo amortizado		76.845	76.845	90.177	90.177
Caixa e bancos	3	885	885	1.620	1.620
Contas a receber	4	75.960	75.960	88.557	88.557
Valor justo por meio do resultado (obrigatoriamente mensurado) (*)		692.751	692.751	812.383	812.383
Fundo de investimento restrito	3	146.586	146.586	45.516	45.516
Fundo de investimento não restrito	3	168.948	168.948	370.398	370.398
Certificados de depósitos bancários (CDB)	3	374.540	374.540	396.399	396.399
Instrumentos financeiros derivativos	18 (a)	2.677	2.677	70	70
Passivos financeiros:					
Custo amortizado		861.999	851.476	878.375	833.184
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	806.553	796.030	865.609	820.418
Contas a pagar por aquisição de terrenos		37.830	37.830	-	-
Fornecedores		13.196	13.196	8.501	8.501
Arrendamento	12	4.420	4.420	4.265	4.265
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de <i>hedge</i>) (*)		25.588	25.588	24.196	24.196
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	25.588	25.588	24.196	24.196

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

O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures foi estimado pela Administração do Grupo, considerando o valor futuro destes na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, considerado em 30 de setembro de 2020 é como segue:

Taxa contratual (a.a.)	Taxa atual no mercado (a.a.)	Datas de vencimento finais
Debêntures		
CDI + 1,35% a 2,25%	CDI + 0,88% a 3,66%	12/21 a 12/28
108% a 119% CDI	CDI + 0,38% a 0,88%	06/21 e 03/25
Financiamentos à construção		
CDI + 1,65%	CDI + 1,65%	10/24
TR + 10,00%	TR + 10,00%	09/28

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

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

A análise a seguir foi efetuada para 30 de setembro de 2020, em conformidade com o descrito na nota 18, letra (c), às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019:

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Passivo financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 30/09/2020	Taxa anual estimada para o ano de 2020 (*)	Varição da taxa efetiva para taxa do respectivo cenário	Efeito total estimado
<u>Cenário provável:</u>							
CDI	690.074	(874.630)	(184.556)	3,54%	1,97%	(i) -1,57%	2.898
TR	-	(25.588)	(25.588)	0,00%	0,01%	(i) 0,01%	(3)
IPCA	21.460	-	21.460	3,14%	2,39%	(ii) -0,74%	(159)
							<u>2.736</u>
<u>Cenário I:</u>							
CDI	690.074	(874.630)	(184.556)	3,54%	2,46%	-1,08%	1.993
TR	-	(25.588)	(25.588)	0,00%	0,01%	0,01%	(3)
IPCA	21.460	-	21.460	3,14%	1,79%	-1,35%	(290)
							<u>1.700</u>
<u>Cenário II:</u>							
CDI	690.074	(874.630)	(184.556)	3,54%	2,96%	-0,58%	1.070
TR	-	(25.588)	(25.588)	0,00%	0,02%	0,02%	(5)
IPCA	21.460	-	21.460	3,14%	1,20%	-1,94%	(416)
							<u>649</u>

(i) Dados obtidos no site da B3.

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

(*) Variação efetiva dos primeiros nove meses do ano 2020, mais a projeção para os próximos três meses do ano 2020.

(d) Gestão do risco de capital

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Empréstimos, financiamentos e debêntures	832.141	889.805	807.071	866.214
Caixa e equivalentes de caixa e TVM	(690.959)	(813.933)	(687.619)	(809.441)
Dívida líquida	141.182	75.872	119.452	56.773
Patrimônio líquido (PL)	3.057.424	2.954.223	3.039.252	2.938.957
Dívida líquida / PL	4,6%	2,6%	3,9%	1,9%

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

(e) Tabela de risco de liquidez e juros

Os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações, com base na projeção dos indicadores, de 30 de setembro de 2020 até o vencimento contratual, são como seguem:

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
<u>Consolidado:</u>					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	211.515	259.140	230.046	275.343	976.044
Passivos não remunerados	13.196	-	-	-	13.196
Total	224.711	259.140	230.046	275.343	989.240
<u>Individual:</u>					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	207.435	255.057	225.958	254.817	943.267
Passivos não remunerados	13.343	-	-	-	13.343
Total	220.778	255.057	225.958	254.817	956.610

(f) Risco de crédito

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando o Grupo a incorrer em perdas financeiras. O Grupo adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes, quando apropriado, como meio de mitigar o risco de perda financeira por motivo de inadimplência.

19. Garantias

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

20. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e de 2019, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de financiamento e investimento, não envolvendo caixa, portanto, não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado		Individual	
	Nove meses de		Nove meses de	
	2020	2019	2020	2019
Capitalização de juros	4.352	19.901	4.356	18.876
Direito de uso (adoção inicial e remensuração do CPC 06 (R2)) (nota 7)	286	4.007	286	4.007
Aportes de capital não integralizados em controlada em conjunto	-	1.000	-	1.000

21. Seguros

O Grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 30 de setembro de 2020, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro Risco de Engenharia	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como de incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro.	199.458
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.	26.385
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.	2.701
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.	31.500
Seguro Garantia/Fiança Mercado Livre de Energia	Garante ao fornecedor de energia elétrica, o pagamento dos valores acordados em contratos anualmente.	489

22. Impactos da COVID-19 nas informações trimestrais

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2020 da CVM de 10 de março de 2020, que trata sobre os efeitos do COVID-19 nas informações trimestrais da Companhia, a Administração avaliou os impactos dos principais riscos e incertezas que poderiam afetar as informações trimestrais ora apresentadas, sendo estas:

- Equivalentes de caixa e TVM (nota 3): Eventuais alterações nos ratings dos emissores dos papéis detidos na carteira destas aplicações que possam levar ao reconhecimento de ajustes ao valor recuperável destes ativos.
- Contas a receber (nota 4): Inadimplência materialmente maior em função das concessões de maior prazo no pagamento das locações (diferimento).
- Propriedades para investimento – PPIs (nota 6): Eventual alteração no valor justo dos ativos.
- Imposto de renda diferido (nota 10): Eventual alteração na estimativa de realização dos impostos diferidos ativos, mediante projeção de geração de lucro tributável futuro

A Administração avaliou os itens acima e entendeu que, até a data de emissão destas informações trimestrais, não há impactos materiais que possam afetar as mesmas. Com relação às PPIs, a Administração reavaliou cada uma das premissas usadas para a data base de 30 de setembro de 2020, tanto para os fluxos de caixa descontados quanto para o valor justo dos terrenos e verificou que estas estão adequadas para a data base deste relatório e que os efeitos da COVID-19 são temporários, em função das perspectivas de valor dos ativos da Companhia no longo prazo, ou seja, as oscilações de curto prazo não afetam o valor dos ativos no longo prazo.

23. Autorização para emissão das informações trimestrais

Estas informações trimestrais foram analisadas pelo Comitê de Auditoria e autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração em 29 de outubro de 2020.