

Divulgação dos Resultados

2º Trimestre de 2020



Belo Horizonte, 29 de julho de 2020: LOG Commercial Properties e Participações S.A. (“LOG” ou “Companhia”) (“B3:LOGG3”) anuncia hoje seus resultados do segundo trimestre de 2020 (“2T20”). As informações financeiras são apresentadas em milhares de Reais (R\$ mil), exceto quando indicado o contrário, e têm como base as informações contábeis consolidadas, preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e de acordo com todos os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

FORÇA DO MODELO DE NEGÓCIO IMPULSIONANDO O CRESCIMENTO

- 1 MELHOR SEMESTRE EM NOVAS LOCAÇÕES NA TRAJETÓRIA DA LOG:** são 231,2 mil m² de ABL total assinados em 41 contratos distribuídos em clientes de 9 estados e 12 setores de atuação, garantindo manutenção da ocupação em nível recorde.
- 2 E-COMMERCE ACELERANDO A DEMANDA POR ATIVOS LOG:** somos o veículo mais preparado e bem posicionado para capturar a expansão do *e-commerce* que demanda espaço em vários centros de consumo do país, adicionando a demanda do movimento *flight to quality*.
- 3 PLANO DE CRESCIMENTO A TODO VAPOR:** nossa previsão de desenvolvimento segue inalterada, entregamos 28,6 mil m² de ABL % LOG no 1S20, 98% já locados e iniciamos 2 novas obras no 2T20, com potencial para mais de 84 mil m² de ABL % LOG.
- 4 ESTRUTURA DE CAPITAL:** continuamos atentos ao mercado de Fundos de Investimento Imobiliário como oportunidade de gerar valor na captação de recursos que viabilizam o plano de crescimento.



1. MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

DESTAQUES 2T20

- ✓ Recorde de locação em um semestre, sendo 121,5 mil m² de ABL total em contratos fechados no 2T20, que resultaram em 62,1 mil m² em absorção líquida do ABL % LOG, resultado que nos coloca entre as maiores plataformas de locação de galpões do Brasil;
- ✓ Fechamos o trimestre com ocupação recorde, vacância estabilizada em patamares mínimos históricos de 4,5%;
- ✓ Realizamos 62% das locações pela equipe comercial interna da LOG, sendo que 40% das novas locações foram para a base de clientes;
- ✓ Entregamos 18,7 mil m² de ABL % LOG no 2T20, sendo 97% já locados, alcançando 28,6 mil m² no ano;
- ✓ Atingimos receita operacional líquida de R\$ 35,0 milhões no 2T20, crescendo 13% frente ao 2T19;
- ✓ Alcançamos EBITDA ajustado de R\$ 27,2 milhões, crescimento de 13,7% em relação ao 2T19;
- ✓ Alcançamos FFO ajustado de R\$ 23,4 milhões, aumento de 41,6% em relação ao 2T19;
- ✓ Apresentamos dívida líquida de apenas R\$ 135,7 milhões;
- ✓ Inadimplência líquida de 0,57% no acumulado de 12 meses.

RESILIÊNCIA POSTA A PROVA

Passado o primeiro impacto da pandemia, avançamos decisivamente sobre os desafios impostos pelo cenário conforme reportamos no 1T20. Tomamos precauções para minimizar o risco para cerca de 15 mil pessoas que convivem em nossos empreendimentos, demos segurança aos colaboradores com o compromisso de não demissão por 60 dias e doamos recursos para compra de ventiladores pulmonares, nossa contribuição para tentar reduzir os impactos da crise. Entre outras providências, ajudamos com doações as comunidades onde estão situados nossos condomínios logísticos e mantivemos o Comitê Executivo para tratar caso a caso as solicitações dos nossos locatários.

Após a primeira leva de pedidos de alívio dos nossos clientes no 1T20, continuamos recebendo solicitações, porém em um volume muito menor. Mais de 80% dos diferimentos de aluguel concedidos são relativos aos meses de abril, maio e junho. O reflexo no caixa se limita a uma redução nos recebimentos do 2T20 em 18%, que serão majoritariamente compensados no segundo semestre do ano. Até o momento todas as parcelas que foram postergadas e já venceram foram honradas pelos clientes.

Tivemos recorde em volume de contratos fechados no primeiro semestre do ano considerando novas locações e renovações, sendo que o 2T20 foi responsável por 54% deles. Mantivemos a mais baixa vacância histórica registrada pela LOG; estamos gerando 95,5% da receita potencial do nosso portfólio.

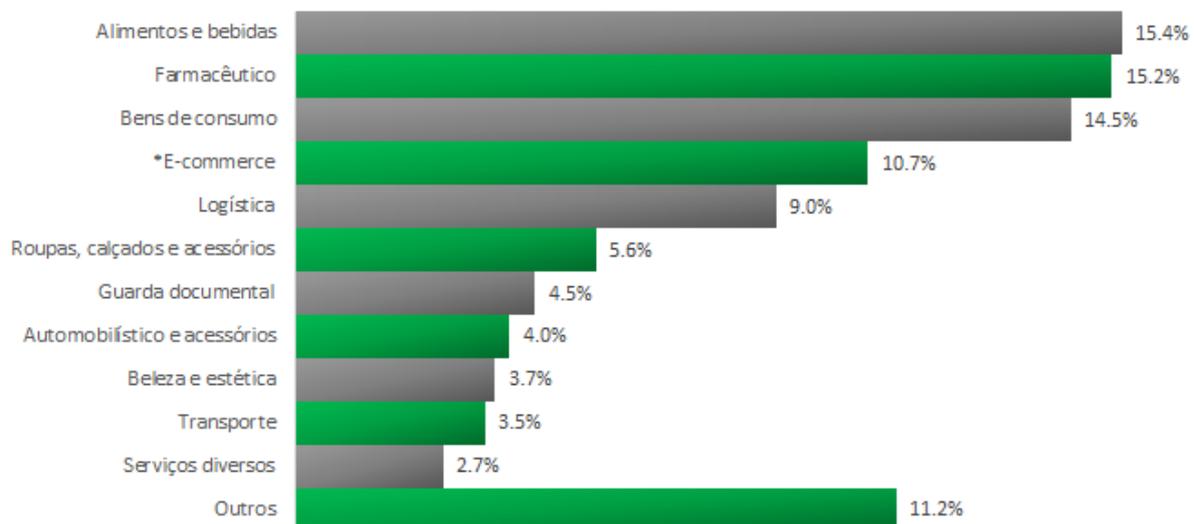
Atribuímos o sucesso da performance comercial a pontos chave da estratégia adotada pela LOG. É isso que vem nos permitindo continuar avançando.

Calculamos que mais de um terço dos brasileiros estão a menos de 150 km de um projeto da LOG. Nossa abrangência cobre as maiores regiões de abastecimento, em 19 cidades do país; em muitas delas não existe outra alternativa de ativos Classe A. A LOG é a única Companhia do segmento que tem alcance nacional.

Os galpões da LOG são modulares e flexíveis, sendo divisíveis em unidades de até mil m², aproximadamente. Nossa ocupação média ao final do 2T20 é de 4,6 mil m² de ABL, isso compõe um portfólio de mais de 200 contratos. Esse modelo de negócio se destaca inclusive em tempos de crise:

- Baixa vacância: o imóvel se adapta a evolução da operação, seja em expansões ou retrações.
- Concentração pulverizada: a ocupação mais relevante da LOG representa 6,8% da receita da carteira.
- Diversificação do risco de exposição: nenhum tipo de atividade ou setor da economia representa mais de 16% da carteira.
- Velocidade de reabsorção: ocupações menores são mais dinâmicas.

Composição da Carteira de Locatários por Setor de Atuação (em % de ABL Locado)



*Atualmente 40% das ocupações de clientes da LOG têm operações dedicadas ao comércio eletrônico, considerando informações colhidas com os próprios clientes. Na classificação acima, a categoria E-commerce inclui apenas locatários com atuação exclusiva no e-commerce e empresas com atuação mista estão divididas nas demais categorias.

Como já abordamos, a proximidade que mantemos com a base de clientes tem se mostrado um grande diferencial em nossa estratégia. Recebemos, em primeira mão, informações valiosas sobre demanda por novos espaços e isso nos proporciona uma visão completa da evolução do mercado em todas as regiões. Essa inteligência interna tem direcionado o plano de expansão da companhia e é um ativo valioso. Além disso, se tornou um fator competitivo exclusivo que minimiza o risco de desenvolvimento. À medida que crescemos geramos mais inteligência interna, fechando um ciclo virtuoso.

E-COMMERCE E FLIGHT TO QUALITY

A pandemia notoriamente gerou um fluxo forte de novos adeptos ao *e-commerce* em todo país e isso significa, para a LOG, o fortalecimento de um driver importante do negócio. Um grande centro de distribuição situado no Sudeste abastece inúmeras lojas físicas espalhadas pelo país, mas não proporciona uma experiência positiva se fizer entregas diretas para o consumidor de cidades distantes; a venda online apoia-se em agilidade de entrega. A exigência por agilidade desse público impulsiona a diversificação geográfica das cadeias de suprimento das empresas, levando-as em direção ao modelo de negócios adotado pela LOG.

Espera-se uma forte penetração do *e-commerce* com aumento acelerado da sua representatividade no comércio de varejo brasileiro. No Brasil pré pandemia o comércio eletrônico representava aproximadamente 6% do mercado, enquanto em mercados mais maduros como dos Estados Unidos e China, ele alcançava por volta de 15% e 28% respectivamente¹. Sem propor qualquer paralelo direto – o Brasil é muito diferente desses países - acreditamos que pelo menos parte dessa mudança de hábito permaneça como legado no cenário pós pandemia.

Conseqüentemente, as empresas com operação de *e-commerce* estão em busca de espaço para logística em novas regiões e a LOG está em contato com todos os *players* relevantes.

Ainda que se discuta a previsão sobre o ritmo de adoção do *e-commerce*, sabemos que existe uma limitação crítica de infraestrutura no país que será gargalo nesse processo. Aproximar-se dos centros de consumo passou a significar para as empresas, deparar-se com a ausência de galpões apropriados.

Antes disso, essa defasagem estrutural já vinha provocando um movimento crescente de *flight to quality* – que é a transição de inquilinos de galpões obsoletos para imóveis de qualidade, Classe A. Esse é o caso de grandes e médias empresas sujeitas a ocupar espaços com sérias deficiências, por absoluta falta de opção na região que estão instaladas. O *flight to quality* tem sido o principal driver do crescimento da LOG e, somado a aceleração das demandas do *e-commerce*, propulsionam o nosso plano de expansão. Somos a empresa mais bem posicionada para aproveitar oportunidades nesse cenário.

TODOS POR 1

Batizamos de Todos por 1 nosso plano de expansão para o período de 2020 a 2024 remetendo à meta de adicionar 1 milhão de m² de ABL ao portfólio da LOG em 5 anos. Tivemos atraso pontual na aprovação de alguns novos projetos por causa da pandemia,



¹ Fonte: Euromonitor

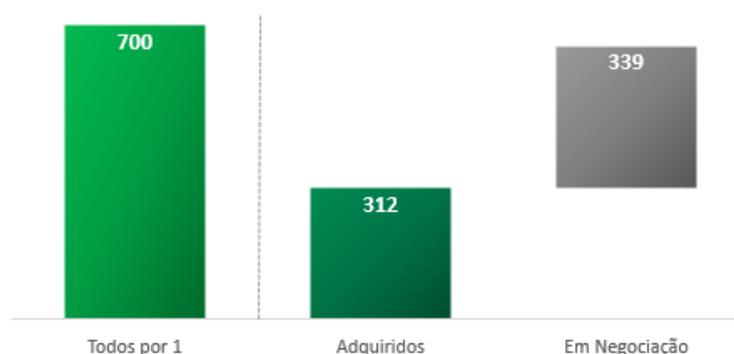
mas o impacto não comprometerá o cronograma original do plano. As obras em andamento não foram interrompidas nem os trabalhos de recomposição do *landbank*.

Começamos o plano prevendo o incremento do *landbank* em 700 mil m² de ABL, dos quais 312 mil já foram cumpridos. Em 2T20 adquirimos uma nova área, totalizando 5 terrenos em centros metropolitanos de grandes capitais. Todas as adições estão em linha com nossa estratégia de diversificação geográfica e foram orientadas pela nossa inteligência comercial interna.

Fizemos a entrega no 2T20 da totalidade da área prevista conforme cronograma, quase 20 mil m², e iniciamos 2 novas obras.

No 2T20 fechamos contrato de locação atípica, Built To Suit – BTS, no Parque Industrial de Betim – PIB em Minas Gerais com uma subsidiária da ArcelorMittal para potenciais 44 mil m² de ABL. O PIB é um projeto da LOG que oferece um modelo único de loteamento de terrenos industriais com área total de mais de 6 milhões de m² destinados majoritariamente a venda, mas que serve como potencial reserva de *landbank* para desenvolvimentos da Companhia. O PIB já é uma realidade, reúne tanto empreendimentos que estão em operação quanto em fase de obra a serem inaugurados em 2021. A infraestrutura instalada está dimensionada para comportar parques industriais de grande porte. Continuaremos avaliando oportunidades de desenvolvimento de outros projetos no Parque Industrial de Betim que estiverem alinhadas a nossa estratégia.

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



GERAÇÃO DE VALOR

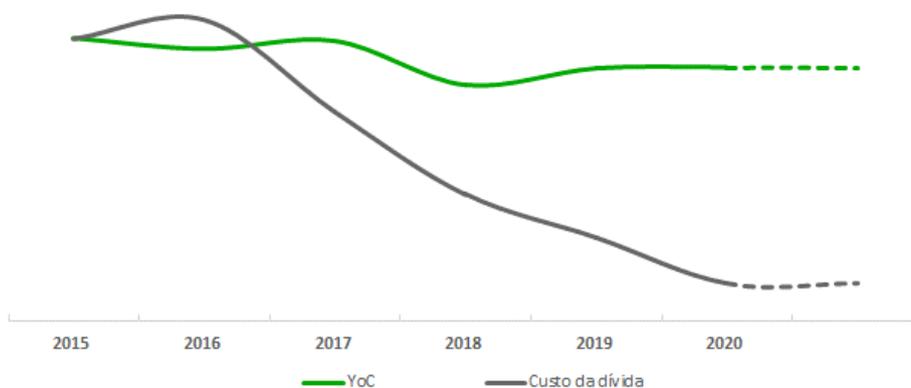
A LOG gera valor principalmente no desenvolvimento de ativos *greenfield*, portanto nosso ciclo envolve a aquisição de terrenos, construção, locação e gestão dos imóveis. Temos o diferencial de conduzir todas essas etapas internamente.

Por termos eficiência de custos no DNA e mais de 12 anos de foco exclusivo conseguimos capturar pontos de margem em cada uma dessas etapas. Além disso, o padrão construtivo uniforme dos galpões nos permite aperfeiçoar a cada repetição.

Por causa desses fatores – eficiência de custo, disciplina na alocação de capital e inteligência comercial - temos gerado retorno - *yield on cost* - médio próximo de 12% em nossos empreendimentos.

Recentemente, a redução da taxa de juro da economia tem proporcionado condições muito favoráveis com custo de capital em patamares historicamente baixos. Nessas condições temos sido capazes de gerar *spreads* recorde cada vez mais atrativos para os nossos acionistas.

YoC x Custo da Dívida



Continuamos atentos a eventuais oportunidades de gerar valor através da reciclagem de ativos, especialmente quando o plano de expansão exigir recursos de financiamento.

POSIÇÃO DE LIQUIDEZ SÓLIDA

Continuamos com sólidos indicadores de performance, além de uma posição de caixa bastante confortável frente às obrigações dos próximos anos. Fechamos o trimestre com uma dívida líquida de R\$ 135,7 milhões. A inadimplência líquida segue baixa a 0,57%, no acumulado de 12 meses.

Estamos sempre atentos ao mercado para novas oportunidades de alongamento do perfil da dívida, acompanhando o cenário das taxas de juros, com maior perspectiva de geração de fluxo de caixa livre para investimentos.

2. INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Destaques Operacionais* (em ABL m ² % LOG)	30/06/2020	31/03/2020	Var. % 30/06/2020 x 31/03/2020
Portfólio Potencial	1.638.020	1.554.213	5,4%
Galpões	1.614.159	1.530.353	5,5%
Retail **	23.860	23.860	0,0%
ABL Aprovado	1.180.457	1.126.951	4,7%
Galpões	1.163.837	1.110.330	4,8%
Retail **	16.620	16.620	0,0%
ABL Entregue	894.420	876.521	2,0%
Galpões	879.507	861.608	2,1%
Retail **	14.913	14.913	0,0%

Destaques Operacionais* (em ABL m ² total)	30/06/2020	31/03/2020	Var. % 30/06/2020 x 31/03/2020
Portfólio Potencial	1.965.085	1.869.967	5,1%
Galpões	1.930.219	1.835.100	5,2%
Retail **	34.867	34.867	0,0%
ABL Aprovado	1.371.064	1.317.428	4,1%
Galpões	1.350.394	1.296.757	4,1%
Retail **	20.670	20.670	0,0%
ABL Entregue	1.025.357	993.579	3,2%
Galpões	1.008.101	976.323	3,3%
Retail **	17.256	17.256	0,0%

Destaques Financeiros (em R\$ mil)	2T20	2T19	Var. % 2T20 x 2T19
Receita Operacional Líquida	35.046	30.914	13,4%
EBITDA	26.801	24.635	8,8%
Margem EBITDA (%)	76,5%	79,7%	-3,2 p.p.
EBITDA Ajustado***	27.921	24.559	13,7%
Margem EBITDA Ajustado (%)	79,7%	79,4%	0,2 p.p.
FFO	22.137	16.638	33,1%
Margem FFO (%)	63,2%	53,8%	9,3 p.p.
FFO Ajustado ***	23.351	16.491	41,6%
Margem FFO Ajustado (%)	66,6%	53,3%	13,3 p.p.

* Os destaques operacionais consideram as subsidiárias controladas em conjunto.

** Retail: Strip Malls.

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

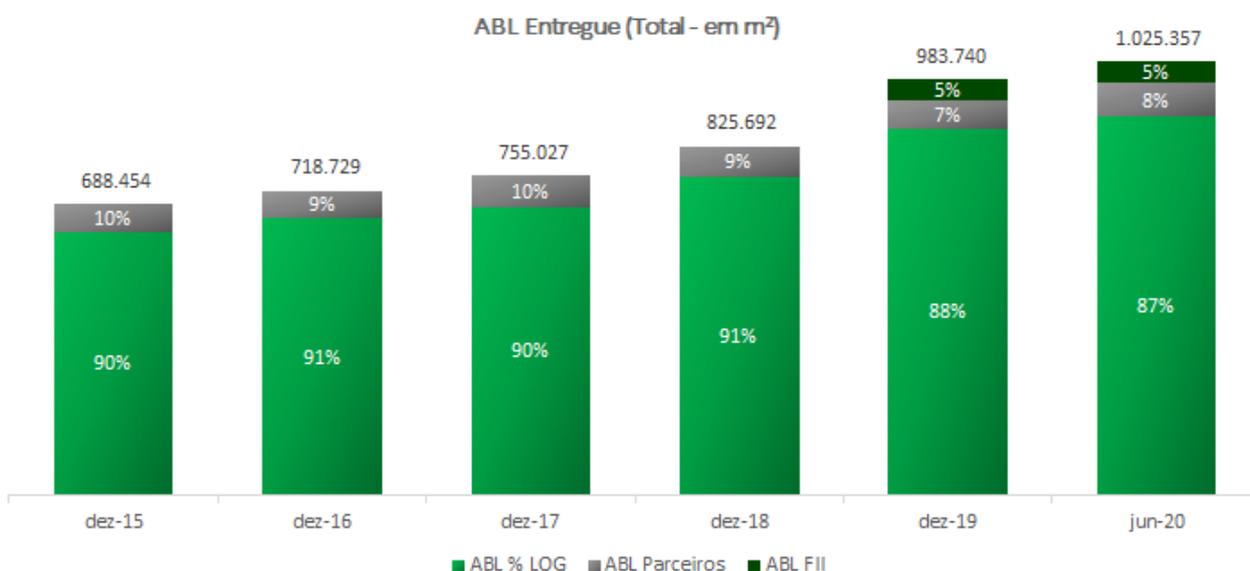


3. DESEMPENHO OPERACIONAL



3.1 ABL Entregue

No 2T20 atingimos 894,4 mil m² de ABL Entregue (% LOG), um crescimento de 3,2% em relação a 31 de dezembro de 2019, distribuídos em 19 cidades e 9 estados brasileiros. Nos meses de abril e maio/20 houve a entrega de dois galpões do empreendimento LOG Juiz de Fora, no total de 9,9 mil m² de ABL, além da entrega de galpão no empreendimento Parque Torino em junho, no total de 8,7 mil m² de ABL (% LOG).



3.2 ABL Aprovado

A Companhia possui um portfólio aprovado de projetos que não se encontram em operação ou em construção, totalizando, aproximadamente, 213,7 mil m² de ABL % LOG pulverizados nas regiões sul, sudeste, centro-oeste e nordeste.

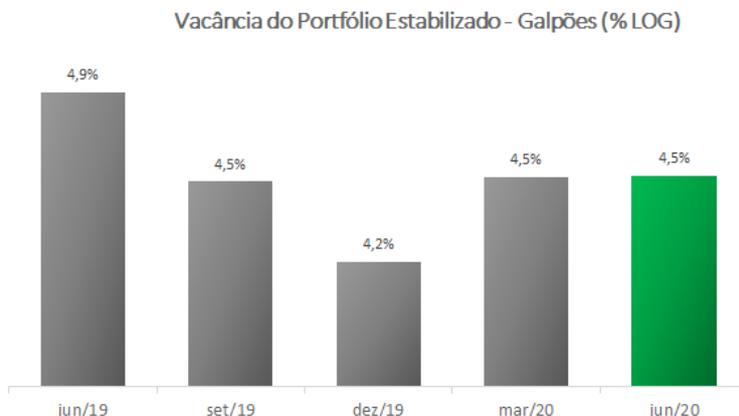
3.3 ABL em Construção

A LOG possui aproximadamente 72,3 mil m² de ABL % LOG em construção. Desse total, 19,2 mil m² serão entregues no 4T20.



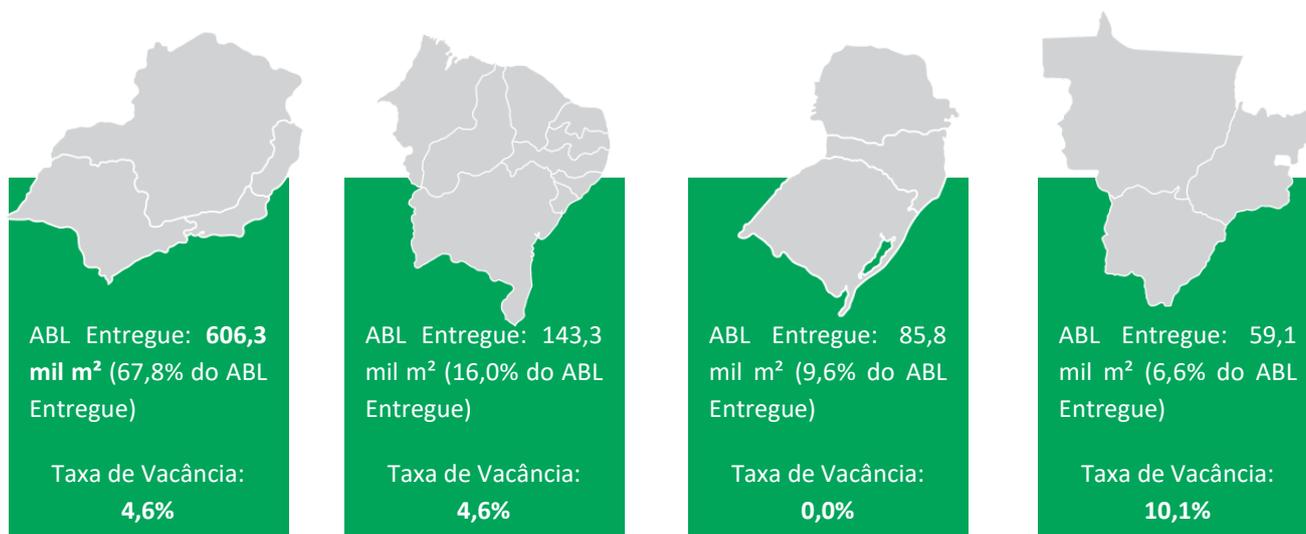
3.4 Vacância Estabilizada

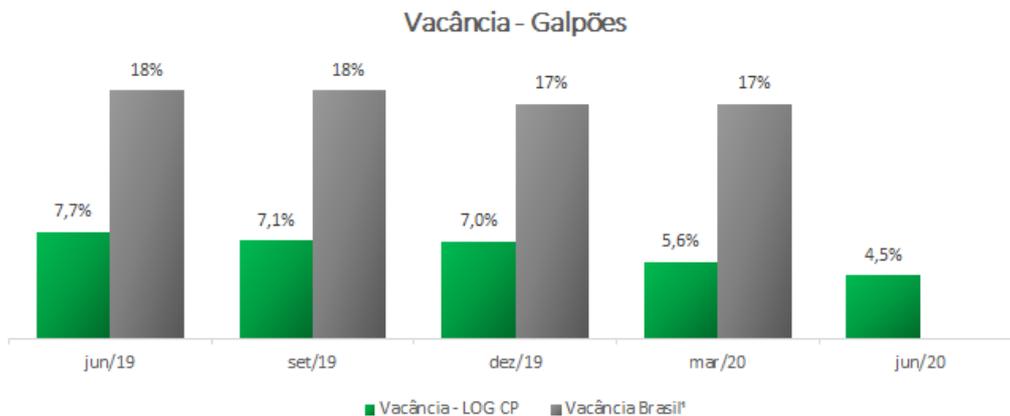
Fechamos o trimestre com o portfólio % LOG inteiramente estabilizado que ocorre quando os imóveis atendem a pelo menos uma das duas condições: 12 meses da entrega ou terem atingido 90% de ocupação. Com isso a vacância e a vacância estabilizada passam a representar o mesmo percentual.



3.5 Vacância

A vacância atingiu 4,5% em jun/20, patamar histórico para a Companhia, com destaque para redução na região Sudeste no comparativo com o 1T20. Continuamos significativamente abaixo do mercado que, segundo os dados do último relatório da Colliers, de março de 2020, estava em 17%.

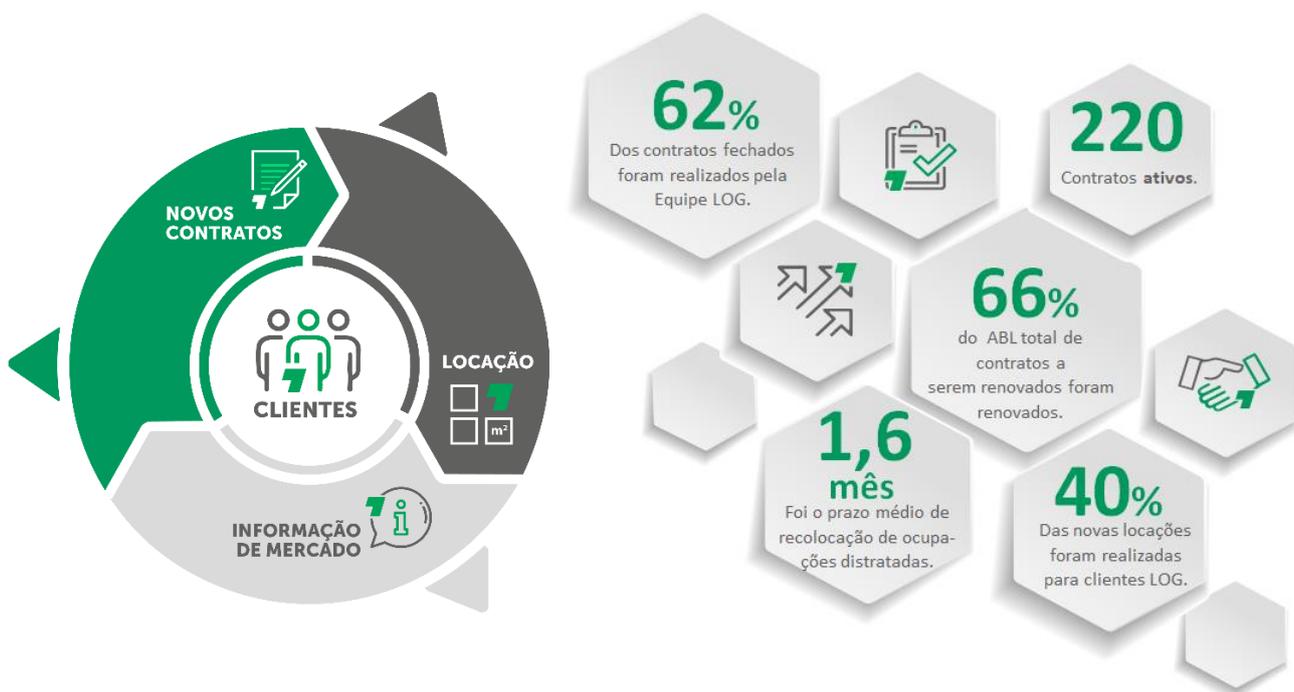




¹ Vacância divulgada pela Colliers, último relatório disponível data base mar/20

3.6 Locações

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

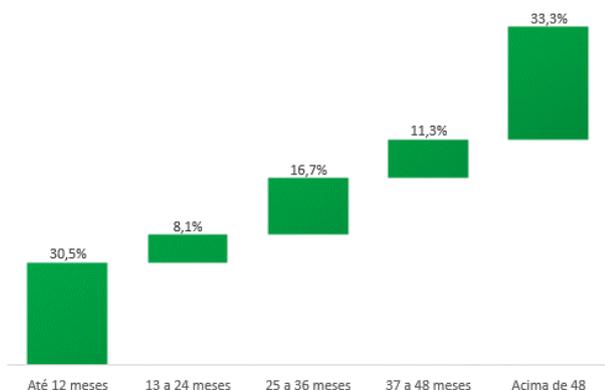


A Companhia teve uma absorção bruta (novas locações + renovações) de aproximadamente 100,3 mil m² de ABL % LOG (121,5 mil m² de ABL total) durante o segundo trimestre de 2020, totalizando uma absorção líquida (absorção bruta - devoluções) de 62,1 mil m² de ABL % LOG.

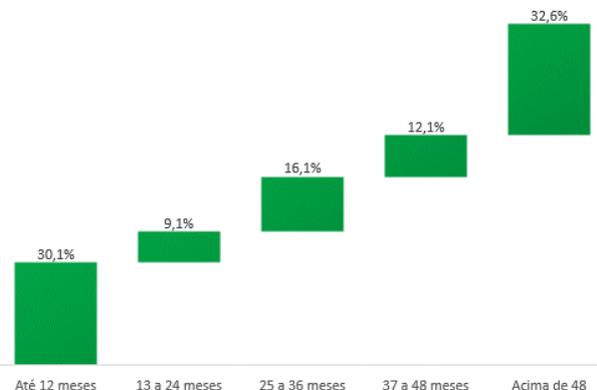
O backlog total de contratos assinados pela Companhia (ABL Total), tanto os em operação quanto aqueles de obras em andamento, totalizam R\$ 663,4 milhões em 30 de junho de 2020.

O prazo médio dos contratos vigentes ponderados pela receita é de 93 meses ao final do 2T20, com prazo remanescente médio de 72 meses.

Cronograma de Vencimento dos Contratos em ABL (% LOG)



Cronograma de Vencimento dos Contratos em Receita (% LOG)

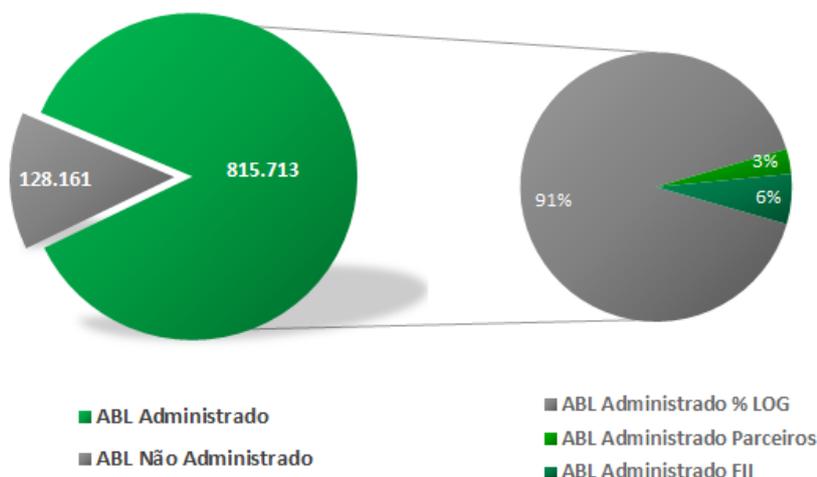


3.7 Administração de condomínios – LOG ADM

Um dos objetivos da Companhia é oferecer uma operação integrada e completa para seus clientes, através da administração dos condomínios. O resultado das atividades do 2T20 da LOG ADM nos empreendimentos (não contemplam os empreendimentos em JV's) reforçam a aderência a esse objetivo.

A LOG ADM administra 815,7 mil m² de ABL, o que representa 86,4% do ABL entregue (total), excluindo JV's (cerca de 943,9 mil m² de ABL).

ABL Administrado pela LOG ADM



4. DESEMPENHO FINANCEIRO

4.1 Receita Operacional

Receita Operacional Líquida (em R\$ mil)	2T20	2T19	Var. % 2T20 x 2T19
Receita Operacional Líquida	35.046	30.914	13,4%
Receita de Locações	35.839	31.804	12,7%
(-) Impostos	(1.688)	(1.688)	0,0%
Receita de Administração de Condomínio	1.021	908	12,4%
(-) Impostos	(126)	(110)	14,5%

A receita líquida total apresentou crescimento de 13,4% em comparação ao mesmo período do ano anterior em função do crescimento do ABL entregue e dos preços médios de locação.

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

Receita de Locações (em R\$ mil)	2T20	2T19	Var. % 2T20 x 2T19
Receita de Locações	35.839	31.804	12,7%
Receita de Locações - Galpões	35.354	31.213	13,3%
Receita de Locações - Retail	485	591	-17,9%

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

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

Receita de Locações (em R\$ mil)	2T20	2T19	Var. % 2T20 x 2T19
Receita de Locações	35.839	31.804	12,7%
Receita de Locações	33.458	32.359	3,4%
Linearização de receita	2.381	(555)	-529,0%

No 2T20 a Companhia apresentou um aumento da linearização de receita, impactada pelo crescimento da demanda por galpões logísticos desde o início da pandemia do COVID-19.

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

Participação do Maior Cliente/ Receita Bruta - % e ABL Médio/Contrato - Mil m² de ABL



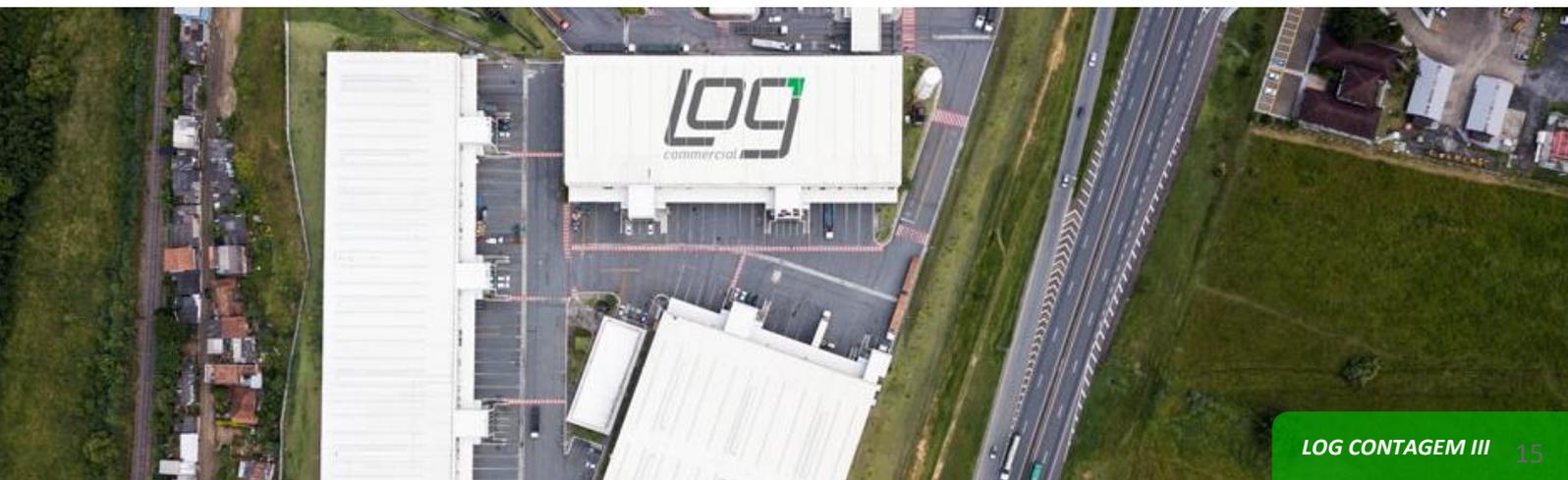
4.2 LOG ADM

Resultado de Administração de Condomínios	2T20	2T19	Var. % 2T20x 2T19
Resultado de Administração de condomínios	554	233	137,8%
Receita Líquida Administração Condomínios	895	797	12,3%
Custo de Prestação de Serviços	(341)	(564)	-39,5%
Margem Líquida	61,9%	29,2%	32,7 p.p.

O crescimento da receita líquida é explicado pelo crescimento da área entregue, gerando maior receita para administração de condomínios. A redução de 39,5% no custo de prestação de serviço é explicada pelo replanejamento tributário efetuado na LOG ADM no segundo trimestre, gerando um crédito de PIS e COFINS das compras efetuadas no ano de 2019 até junho de 2020.

4.3 Depreciação e Custo (Pronunciamento Contábil)

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



4.4 Despesas Operacionais

Despesas Operacionais (em R\$ mil)	2T20	2T19	Var. % 2T20 x 2T19
Despesas Operacionais	(8.617)	(7.199)	19,7%
Despesas administrativa	(4.881)	(4.499)	8,5%
Despesas comercial	(2.633)	(2.236)	17,8%
Outras despesas/receitas	(1.103)	(464)	137,7%

A variação de R\$1,4 milhão nas despesas operacionais é explicada, principalmente, pelo: (i) investimentos feitos nas estruturas internas para atender às necessidades de Companhia aberta; (ii) crescimento das operações em função do Todos por 1; (iii) doações realizadas durante a pandemia do COVID-19.

4.5 Resultado de Equivalência Patrimonial

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

Result. de Equivalência Patrimonial (em R\$ mil)	2T20	2T19	Var. % 2T20 x 2T19
Resultado de equivalência	490	1.131	-56,7%
Cabral	187	617	-69,7%
Parque Torino	234	619	-62,2%
Loteamento Betim	48	(94)	-151,1%
SPE SJC	21	(11)	-290,9%

A queda no resultado de equivalência patrimonial no 2T20 comparado com 2T19 é explicada, basicamente, pelo desinvestimento de ativos realizado no 3T19, reduzindo o resultado da SPE Cabral.

4.6 Resultado Financeiro

Resultado Financeiro (em R\$ mil)	2T20	2T19	Var. % 2T20 x 2T19
Resultado Financeiro	(4.128)	(9.599)	-57,0%
Despesas financeiras	(8.118)	(13.295)	-38,9%
Receitas financeiras	3.990	3.696	8,0%

O resultado financeiro apresentou queda de 57% em função da redução do custo da dívida da Companhia. No 2T20 houve uma recuperação do desempenho da carteira de ativos após o efeito no primeiro trimestre da remarcação a mercado de títulos detidos pelos fundos de investimento onde a LOG aplica seus recursos.

4.7 Impostos

Impostos (em R\$ mil)	2T20	2T19	Var. % 2T20 x 2T19
IR/Contribuição Social	(536)	1.602	-133,5%
Corrente	(2.436)	(2.401)	1,5%
Diferido	1.900	4.003	-52,5%

A redução no 2T20 em relação ao 2T19 é explicada pelo balanceamento dos regimes tributários das investidas realizado no segundo trimestre do ano anterior.

4.8 Lucro Líquido

Lucro Líquido (em R\$ mil)	2T20	2T19	Var. % 2T20 x 2T19
Lucro Líquido	21.957	16.454	33,4%
Margem Líquida	62,7%	53,2%	9,4 p.p.
(+) Doações	1.150	-	0,0%
(+) Efeito na Equivalência Patrimonial loteamento Betim	13	36	-63,9%
(+) Operação não recorrente ITBI Jacu Pessego/ controladas em conjunto*	-	57	-100,0%
(+/-) Receita Financeira AVP/IPCA venda Sony	51	(240)	-121,3%
Lucro Líquido	23.171	16.307	42,1%
Margem Líquida Ajustado	66,1%	52,7%	13,4 p.p.

* Refere-se a baixa de um projeto e receita na administração de obra para um locatário.

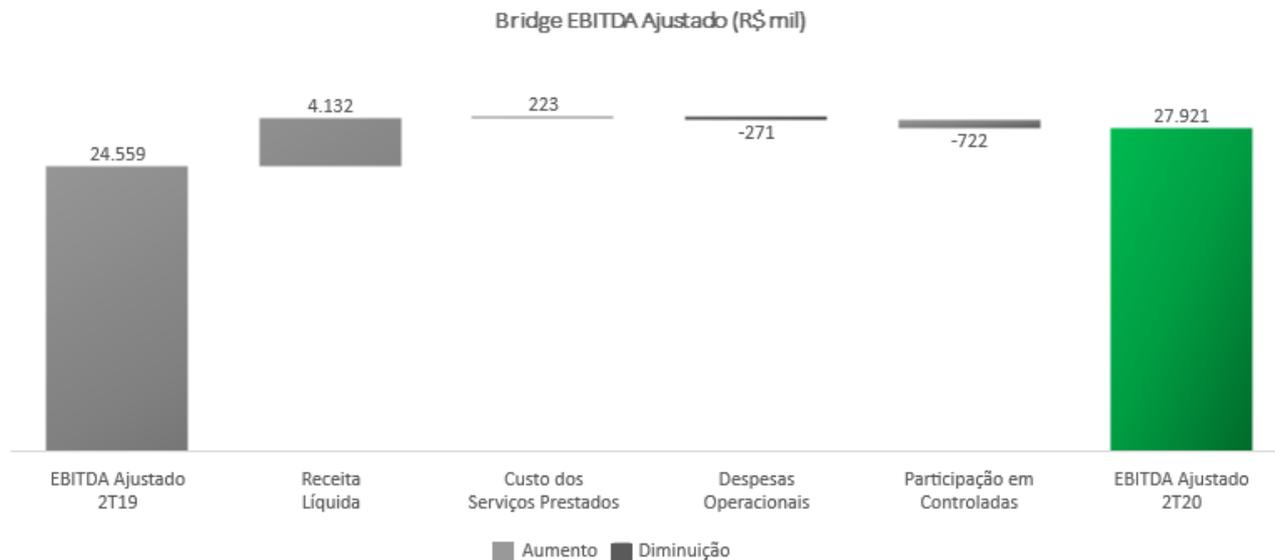
O crescimento do lucro líquido é explicado, majoritariamente, pelo crescimento no volume das operações, impactando positivamente as receitas operacionais.

4.9 EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado

EBITDA e EBITDA Ajustado (em R\$ mil)	2T20	2T19	Var. % 2T20 x 2T19
(=) Lucro/Prejuízo Líquido	21.957	16.454	33,4%
(+) IR e CSLL	536	(1.602)	-133,5%
(+) Resultado financeiro	4.128	9.599	-57,0%
(+) Depreciação	180	184	-2,2%
EBITDA	26.801	24.635	8,8%
Margem EBITDA	76,5%	79,7%	-3,2 p.p.
(+) Doações	1.150	-	0,0%
(+) Efeito na Equivalência Patrimonial loteamento Betim	13	36	-63,9%
(+) Operação não recorrente ITBI Jacu Pessego/ controladas em conjunto*	-	57	-100,0%
(-) Valor justo de PPI	(43)	(169)	-74,6%
EBITDA Ajustado	27.921	24.559	13,7%
Margem EBITDA Ajustado	79,7%	79,4%	0,2 p.p.

* Refere-se a baixa de um projeto e receita na administração de obra para um locatário.

O crescimento no EBITDA Ajustado é explicado, majoritariamente, pelo crescimento da operação da Companhia. A margem EBITDA ajustada se manteve estável em relação ao mesmo período do ano anterior.

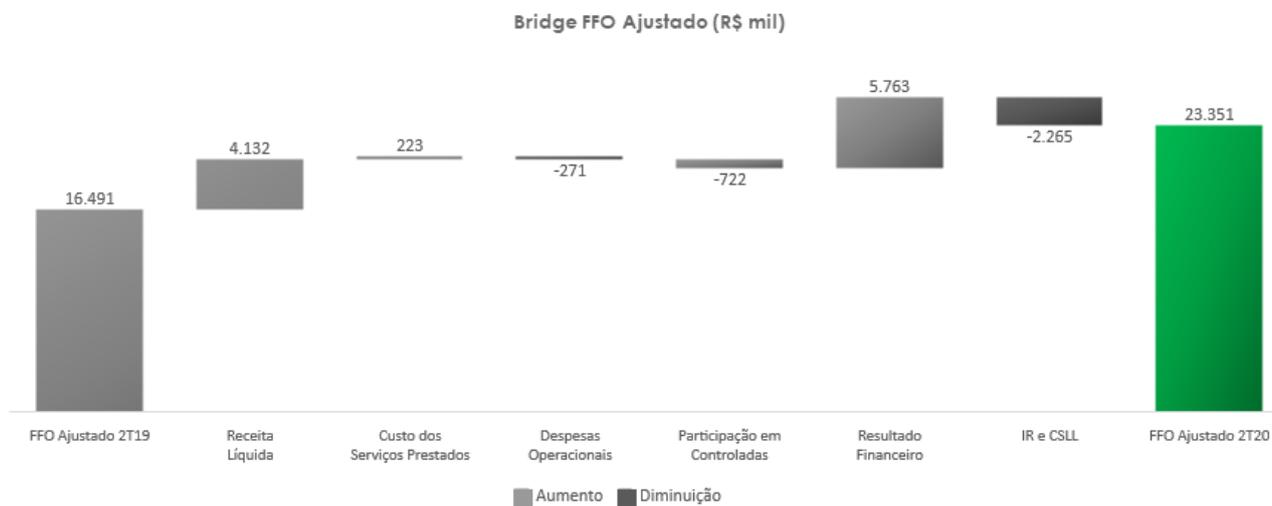


4.10 FFO (Funds From Operations) e Margem FFO Ajustados

FFO e FFO Ajustado (em R\$ mil)	2T20	2T19	Var. % 2T20 x 2T19
(=) Lucro/Prejuízo Líquido	21.957	16.454	33,4%
(+) Depreciação	180	184	-2,2%
FFO	22.137	16.638	33,1%
Margem FFO	63,2%	53,8%	9,3 p.p.
(+) Doações	1.150	-	0,0%
(+) Efeito na Equivalência Patrimonial loteamento Betim	13	36	-63,9%
(+) Operação não recorrente ITBI Jacu Pessego/ controladas em conjunto*	-	57	-100,0%
(+/-) Receita Financeira AVP/IPCA venda Sony	51	(240)	-121,3%
(-) Valor justo de PPI	(43)	(169)	-74,6%
(+) IR e CS diferidos do Fair Value	43	169	-74,6%
FFO Ajustado	23.351	16.491	41,6%
Margem FFO Ajustado	66,6%	53,3%	13,3 p.p.

* Refere-se a baixa de um projeto e receita na administração de obra para um locatário.

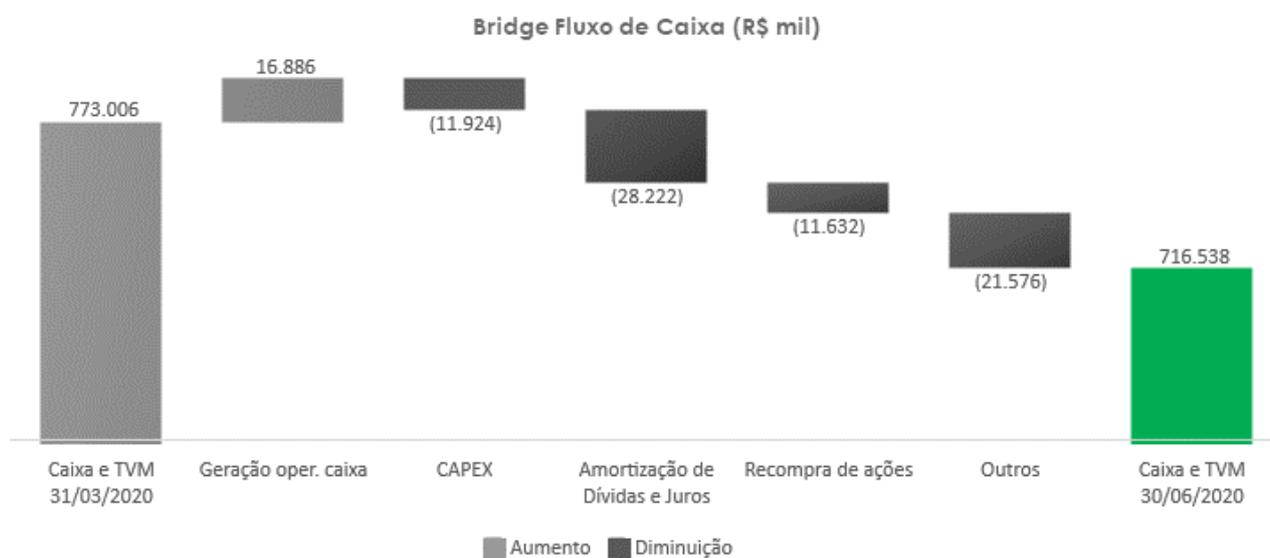
O crescimento de 41,6% no FFO Ajustado é explicado pelo crescimento da operação e pela redução no custo da dívida da Companhia.



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

Caixa e Equivalentes de caixa (em R\$ mil)	30/06/2020	31/03/2020	30/06/2020 x 31/03/2020
Caixa, equivalentes de caixa e TVM	716.538	773.006	-7,3%
Caixa e equivalentes de caixa	485.674	480.016	1,2%
Titulos e valores mobiliários - CP	227.912	290.052	-21,4%
Titulos e valores mobiliários - LP	2.952	2.938	0,5%

A redução de 7,3% em caixa e equivalentes de caixa é explicada, majoritariamente, pelo: (i) pagamento de dividendos no valor de R\$21,4 milhões e (ii) amortização de dívidas no valor de R\$28,1 milhões no trimestre.



4.12 Contas a Receber

Contas a receber (em R\$ mil)	30/06/2020	31/03/2020	30/06/2020 x 31/03/2020
Contas a receber	80.303	80.803	-0,6%
Locação de galpões e retail	41.263	34.280	20,4%
Venda de ativos/ empresas	22.909	32.095	-28,6%
Administração de condomínio	407	1.038	-60,8%
Outros	15.724	13.390	17,4%

O contas a receber se manteve estável no comparativo com o 1T20, no entanto destacamos: (i) aumento de 20,4% no contas a receber de locações de galpões e retail, majoritariamente, em função dos diferimentos concedidos em decorrência da pandemia do COVID-19; e (ii) recebimento de R\$ 7,7 milhões da venda da SPE Curitiba negociada em 2019 e R\$ 1,4 milhão da alienação de participação societária da SPE SJC negociada em 2018.

4.13 Propriedades para Investimento – PPI

Propriedades para investimento (em R\$ mil)	30/06/2020	31/03/2020	Var. % 30/06/2020 x 31/03/2020
Propriedades para investimento	2.715.852	2.660.236	2,1%
Terrenos	173.159	157.670	9,8%
Projetos 100% concluídos	2.085.665	2.080.398	0,3%
Projetos em andamento	457.028	422.168	8,3%
Ativos disponíveis para venda	36.998	36.998	0,0%
Total	2.752.850	2.697.234	2,1%

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

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

Abertura ativos ABL % LOG (em m ²)	30/06/2020	31/03/2020	Var. Qtde 30/06/2020 x 31/03/2020
Entregue	894.420	876.521	17.898
Propriedades para investimento	883.002	865.104	17.898
Terrenos	-	-	-
Projetos 100% Concluídos	579.125	579.125	-
Projetos em andamento	270.815	261.652	9.162
Controladas em conjunto	33.062	24.326	8.736
Ativos disponíveis para venda	11.418	11.418	-
Em Desenvolvimento	743.600	677.691	65.909
Propriedades para investimento	743.600	677.691	65.909
Terrenos	550.814	556.605	(5.791)
Projetos 100% Concluídos	-	-	-
Projetos em andamento	146.669	72.716	73.953
Controladas em conjunto	46.117	48.370	(2.253)
Ativos disponíveis para venda	-	-	-
Total	1.638.020	1.554.213	83.807
Propriedades para investimento	1.626.602	1.542.795	83.807
Terrenos	550.814	556.605	(5.791)
Projetos 100% Concluídos	579.125	579.125	-
Projetos em andamento	417.483	334.369	83.115
Controladas em conjunto	79.179	72.696	6.483
Ativos disponíveis para venda	11.418	11.418	-



4.14 Endividamento

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

Empréstimos, financiamentos e Debêntures (em R\$ mil)	Prazo	Custo Efetivo*	30/06/2020	31/03/2020	Var. % 30/06/2020 x 31/03/2020
Empréstimos, financiamentos e Debêntures			852.249	870.340	-2,1%
Financiamento à Construção	Dez/13 a Out/24	CDI + 1,92%	25.390	26.712	-4,9%
Financiamento à Construção	Mar/19 a Set/28	TR + 10,87%**	26.940	26.709	0,9%
Debêntures 8ª Emissão	Nov/17 a Ago/21	119% CDI + 0,29% a.a.	20.976	25.226	-16,8%
Debêntures 10ª Emissão	Dez/20 a Dez/23	CDI + 1,77%	75.707	76.725	-1,3%
Debêntures 11ª Emissão	Dez/18 a Dez/21	CDI + 2,23%	21.924	29.720	-26,2%
Debêntures 12ª Emissão	Jan/18 a Dez/27	CDI + 2,42%	75.039	77.572	-3,3%
Debêntures 13ª Emissão	Jun/21	108% CDI + 0,87% a.a.	81.099	82.055	-1,2%
Debêntures 14ª Emissão	Nov/21 a nov/23	117% CDI + 0,26% a.a.	150.538	152.723	-1,4%
Debêntures 15ª Emissão	Jan/19 a Dez/28	CDI + 1,71%	59.533	61.298	-2,9%
Debêntures 16ª Emissão	Mar/20 a Mar/25	108% CDI + 0,34% a.a.	91.711	90.979	0,8%
Debêntures 17ª Emissão	Set/19 a Set/24	116,5% CDI + 0,18% a.a.	232.217	230.228	0,9%
(-) Custos de captação			(8.825)	(9.607)	-8,1%

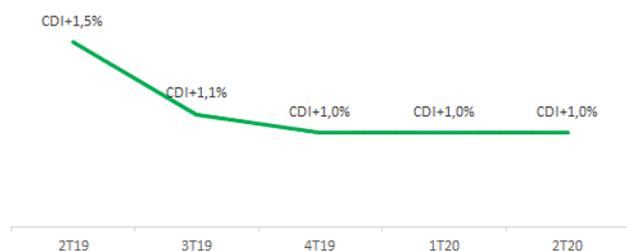
* Custo efetivo: considera o custo da dívida contratual + outros custos de captação (fees, assessoria legal, agente fiduciário e/ou securitizadora - no caso das debêntures, cartório e etc..) e manutenção da dívida.

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

A LOG alcançou maior eficiência financeira por meio de novas captações com menor custo e alongamento do prazo, trocando dívidas mais caras por mais baratas (*liability management*). Além do alongamento do perfil de endividamento, o custo efetivo da dívida total reduziu de CDI+1,8% em jun/19 para CDI+1,1% em jun/20 e o custo de face reduziu de CDI+1,6% em jun/19 para CDI+1,0% em jun/20. Esse alongamento de perfil permitiu a flexibilização de investimentos a curto prazo, sem implicar em um maior endividamento da Companhia.

A LOG deu início no 4T19 a estratégia de reciclagem de capital com sua primeira alienação de ativos ao fundo de investimento imobiliário, o FII LGCP11, e pretende lançar mão de novas rodadas de captação via reciclagem como forma de financiar seu plano de expansão. Com isso, a Companhia reduz a dependência em fontes erráticas de financiamento, direcionando a administração da sua estrutura de capital de forma a otimizar a geração de valor para seus acionistas.

Custo de Face da Dívida



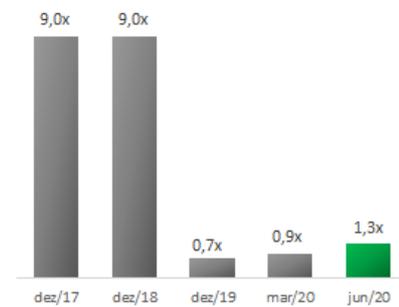
Distribuição da Dívida por Índice



Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ Milhões)



Dívida Líquida/EBITDA Ajustado LTM

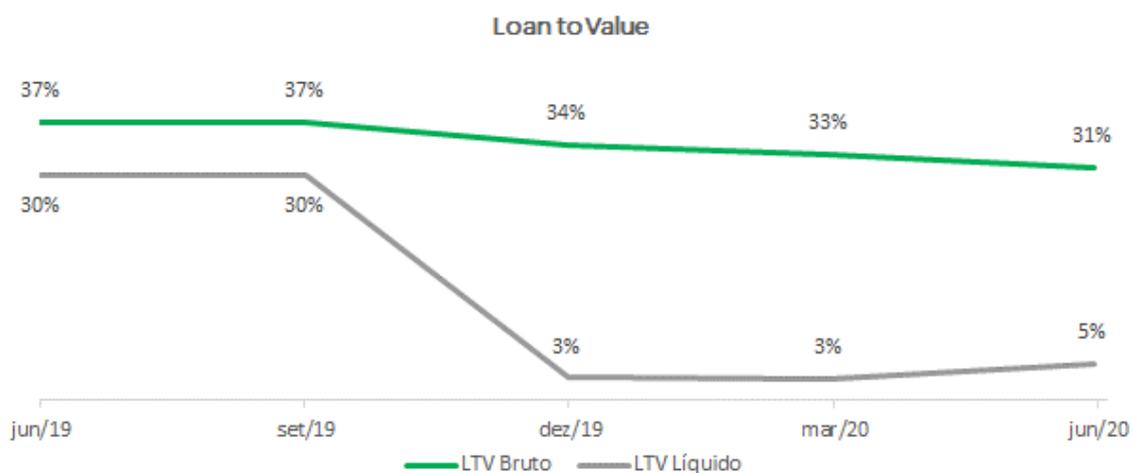


4.15 Indicadores da Dívida (R\$ mil)

Dívida Líquida (em R\$ mil)	30/06/2020	31/03/2020	Var. % 30/06/2020 x 31/03/2020
(+) Empréstimos e Financiamentos	852.249	870.340	-2,1%
(-) Caixa e Disponibilidades	716.538	773.006	-7,3%
(=) Dívida Líquida	135.711	97.334	39,4%
(=) Patrimônio Líquido	2.975.144	2.964.737	0,4%
(=) Dívida liq / PL	4,6%	3,3%	38,9%

4.16 Loan To Value

O *Loan to Value* líquido da Companhia de 5% no 2T20 se manteve estável se comparado ao 4T19, no qual tivemos a redução da dívida líquida após as operações de *Follow On* e de alienação das participações minoritárias para o FII. A variação de 2 p.p. é relativa a gastos de caixa com a condução das obras do plano Todos Por 1.



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

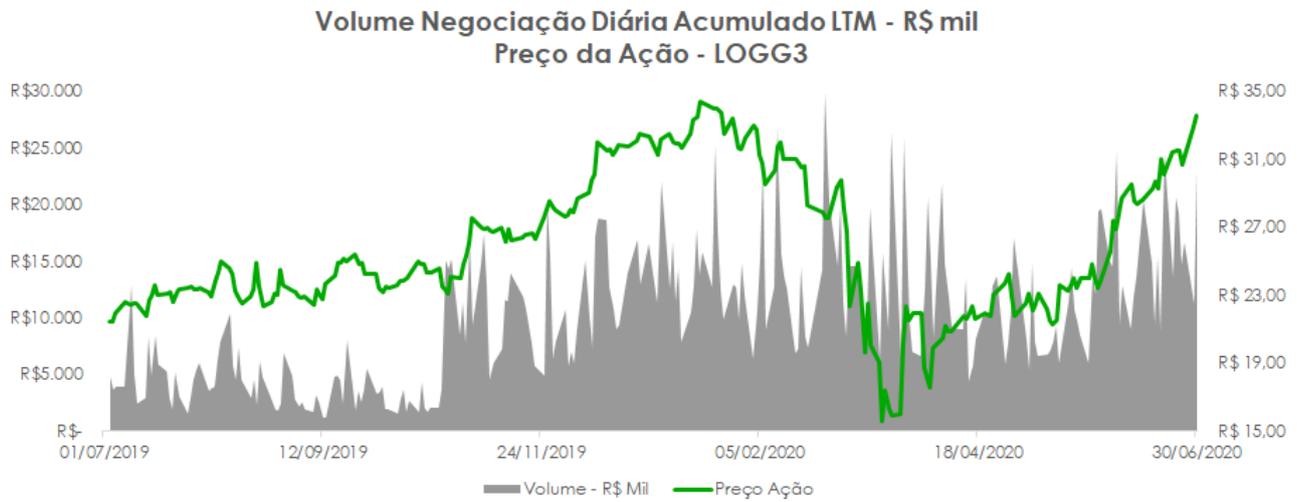
LTV Líquido: Dívida Líquida/ Valor Justo das Propriedades para Investimento e Ativos Disponíveis para Venda

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

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



5. MERCADO DE CAPITAIS



R\$ 3,4 bi Market cap

R\$14,6 mi ADTV 30

Data base: 30/06/2020



6. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

6.1 Demonstrações de Resultado do Exercício

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO	2T20	2T19	Var. % 2T20 x 2T19
RECEITA LÍQUIDA	35.046	30.914	13,4%
CUSTO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	(341)	(564)	-39,5%
LUCRO BRUTO	34.705	30.350	14,3%
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	(8.084)	(5.899)	37,0%
Despesas comerciais	(2.633)	(2.236)	17,8%
Despesas gerais e administrativas	(4.881)	(4.499)	8,5%
Outras despesas operacionais, líquidas	(1.103)	(464)	137,7%
Varição do valor justo de propriedades para investimento	43	169	-74,6%
Resultado de participação em controladas e controladas em conjunto	490	1.131	-56,7%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	26.621	24.451	8,9%
RESULTADO FINANCEIRO	(4.128)	(9.599)	-57,0%
Encargos financeiros	(8.118)	(13.295)	-38,9%
Receitas financeiras	3.990	3.696	8,0%
LUCRO/PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	22.493	14.852	51,4%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(536)	1.602	-133,5%
Correntes	(2.436)	(2.401)	1,5%
Diferidos	1.900	4.003	-52,5%
LUCRO/PREJUÍZO DOS PERÍODOS	21.957	16.454	33,4%
LUCRO/PREJUÍZO ATRIBUÍVEL A			
Acionistas controladores	21.702	16.325	32,9%
Acionistas não controladores	255	129	97,7%

6.2 Balanço Patrimonial (em R\$ mil)

ATIVO	30/06/2020	31/03/2020	Var. % 30/06/2020 x 31/03/2020	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30/06/2020	31/03/2020	Var. % 30/06/2020 x 31/03/2020
CIRCULANTE	763.879	823.089	-7,2%	PASSIVO CIRCULANTE	251.635	165.135	52,4%
Caixa e equivalentes de caixa	485.674	480.016	1,2%	Fornecedores	9.886	6.791	45,6%
Títulos e valores mobiliários	227.912	290.052	-21,4%	Empréstimos e debêntures	180.107	89.684	100,8%
Contas a receber	37.274	40.562	-8,1%	Salários, encargos sociais e benefícios	5.006	4.862	3,0%
Impostos a recuperar	8.201	6.977	17,5%	Impostos e contribuições a recolher	7.756	6.930	11,9%
Despesas antecipadas	2.330	2.291	1,7%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	17.110	13.084	30,8%
Outros ativos	2.488	3.191	-22,0%	Adiantamentos - Permutas	27.083	18.739	44,5%
				Dividendos a pagar	-	21.423	-100,0%
NÃO CIRCULANTE MANTIDOS PARA VENDA	36.998	36.998	0,0%	Outros	4.687	3.622	29,4%
Ativos não circulantes mantidos para venda	36.998	36.998	0,0%				
				PASSIVO NÃO CIRCULANTE	798.008	890.285	-10,4%
NÃO CIRCULANTE	3.223.910	3.160.070	2,0%	Arrendamento	4.279	4.053	5,6%
Títulos e valores mobiliários	2.952	2.938	0,5%	Empréstimos e debêntures	672.142	780.656	-13,9%
Instrumentos financeiros derivativos	3.585	2.819	27,2%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	24.205	-	0,0%
Contas a receber	43.029	40.241	6,9%	Adiantamentos - Permutas	23.794	32.499	-26,8%
Despesas antecipadas	5.535	5.330	3,8%	Impostos diferidos	67.609	67.332	0,4%
Impostos a recuperar	19.109	18.989	0,6%	Outros	5.979	5.745	4,1%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	105.504	102.846	2,6%				
Outros	3.702	12.689	-70,8%	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.975.144	2.964.737	0,4%
Investimento em controladas em conjunto	317.631	307.127	3,4%	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da	2.957.043	2.946.738	0,3%
Propriedades para investimento	2.715.852	2.660.236	2,1%	Participações dos acionistas não controladores	18.101	17.999	0,6%
Imobilizado e Intangível	7.011	6.855	2,3%				
TOTAL DOS ATIVOS	4.024.787	4.020.157	0,1%	TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4.024.787	4.020.157	0,1%

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

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	1S20	1S19	Var. % 1S20 x 1S19
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro Líquido do período	39.444	29.526	33,6%
Ajustes para reconciliar o lucro liq. com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	9.406	15.015	-37,4%
(Aumento) redução nos ativos operacionais	(10.736)	(10.759)	-0,2%
Aumento (redução) nos passivos operacionais	688	5.219	-86,8%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(5.791)	(3.900)	48,5%
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	33.011	35.101	-6,0%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aumento / aquisição de investimentos	(746)	(2.027)	-63,2%
(Aumento) redução em títulos e valores mobiliários	(128.235)	(305.735)	-58,1%
(Redução) aumento em títulos e valores mobiliários	200.331	209.272	-4,3%
Recebimento por venda de controladas/ terrenos	20.927	2.319	802,4%
Adiantamento a empresas ligadas	-	-	100,0%
Aquisição de propriedades para investimento	(43.672)	(82.793)	-47,3%
Outros	(113)	(577)	-80,4%
Caixa líquido aplicado (gerado) nas atividades de investimento	48.492	(179.541)	-127,0%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquido	-	100.601	-100,0%
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(36.399)	(89.213)	-59,2%
Pagamento de juros	(26.395)	(42.756)	-38,3%
Pagamento de arrendamento	(63)	-	0,0%
Gastos com emissão de ações	(77)	(3.146)	-97,6%
Aquisição de ações em tesouraria	(18.597)	-	0,0%
Aporte de acionistas	-	100.201	-100,0%
Pagamento de dividendos	(21.423)	(10.328)	107,4%
(Distribuições a) Aportes de acionistas não controladores	(263)	(4)	6475,0%
(Pagamento) recebimento de derivativo	-	(2.183)	-100,0%
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	(103.217)	53.172	-294,1%
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(21.714)	(91.268)	-76,2%
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do período	507.388	150.488	237,2%
No fim do período	485.674	59.220	720,1%

7. GLOSSÁRIO

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

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

ABL Entregue: corresponde às áreas entregues para locação.

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

ABL FII: ABL alienado para o FII LGCP11.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. AVISO LEGAL

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

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

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

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

9. RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade. Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que os nossos auditores independentes – KPMG Auditores Independentes - não prestaram no primeiro trimestre de 2020 serviços que não os relacionados à auditoria externa. No mês de outubro de 2019, foram prestados outros serviços pré-acordados referentes à operação de oferta subsequente de ações (Follow On) pela KPMG Auditores Independentes (“KPMG”), e pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S (“EY”), sendo o valor total de honorários contratados de R\$627,4 mil para a KPMG, cerca de 345% em relação aos serviços de auditoria externa para o ano de 2019, e de R\$539,9 mil para a EY. No caso da KPMG, considerando que os serviços e procedimentos pré-acordados, conforme carta de contratação, foram diferentes e não se confundiram com o objeto e procedimentos de uma auditoria ou revisão das demonstrações financeiras da Companhia de acordo com as normas de auditoria/revisão aplicáveis no Brasil, a KPMG entende que a prestação de outros serviços pré-acordados não afeta a independência e a objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

10. TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS DO 2T20

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

Código Teleconferência: LOGCP

Telefones para Conexão:

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

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

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

11. INFORMAÇÕES RI

Contatos:

www.ri.logcp.com.br

Tel.: +55 (31) 3615 8400

E-mail: ri@logcp.com.br

André Luiz de Ávila Vitória

Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores

Luciana Zanini Rocha

Diretora de Planejamento Financeiro e Relações com Investidores

Nikolaus Alexander Pastor Wagner

Gestor Executivo de Relações com Investidores