



## *Demonstrações Financeiras*

RESULTADOS   
**2020**

LOGG  
B3 LISTED NM

# LOG Commercial Properties e Participações S.A.

## Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2020

Índice

### PARTE A

Relatório da Administração ..... 1

### PARTE B

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras ..... 1

#### Demonstrações financeiras auditadas

Balancos patrimoniais ..... 7

Demonstração dos resultados ..... 8

Demonstração dos resultados abrangentes ..... 9

Demonstração das mutações do patrimônio líquido ..... 10

Demonstração dos fluxos de caixa ..... 11

Demonstração dos valores adicionados ..... 12

Notas explicativas às demonstrações financeiras ..... 13

Ata do Conselho Fiscal ..... 51

Ata do Comitê de Auditoria ..... 52

Declaração dos Diretores ..... 53

Orçamento de capital ..... 54

Senhores Acionistas,

Nos termos das disposições legais e estatutárias, a Administração da LOG Commercial Properties e Participações S.A. (“Companhia” ou “LOG”), submete à apreciação dos Senhores o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhada do Relatório dos Auditores Independentes, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020. As informações financeiras a seguir, exceto quando indicado o contrário, são apresentadas em milhares de Reais (R\$ mil) e foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board – IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC.

## MUITO MAIS QUE UMA EMPRESA DE PROPRIEDADES

- 7 Curva acelerada de crescimento:** no final de 2020, revisamos o plano original do Todos por UM para o Todos por 1.4, um upside de 40%, totalizando uma previsão de mais 1,4MM de m<sup>2</sup> de ABL Entregue até o fim de 2024. Em 2020, aceleramos a expansão do nosso landbank, alcançando um total de 1MM de m<sup>2</sup> que já suporta os próximos 3 anos de produção.
- 7 Geração de valor recorrente:** Entregamos novos ativos, em todos os anos, desde a nossa fundação. Por isso possuímos um histórico de sucesso e geração de valor recorrente. Em 2020, foram mais de R\$114MM de valor gerado em novos ativos desenvolvidos. Em linha com o plano de crescimento Todos por 1.4, continuaremos mantendo margens superiores a 40% no desenvolvimento de novos ativos, advindas do spread entre yields de desenvolvimento e cap rates após estabilização já reconhecidos pelo mercado, apresentando ganhos por ABL superiores a R\$ 1.000, o que corresponde potencialmente a pelo menos R\$ 1.4 bi de valor gerado ao longo deste ciclo de crescimento.
- 7 Reciclagem de ativos:** Concluímos o segundo ciclo de reciclagem para o FII LGCP11 com captação de mais de R\$90MM, consolidando a estratégia e comprovando a receptividade do mercado para a aquisição dos nossos ativos. Atualmente, possuímos R\$ 1,4 bilhão de ativos considerados maduros para execução desta estratégia. Além disso, foram vendidos cerca de 2,5 mil m<sup>2</sup> strip malls, o que reforça a tendência da LOG em concentrar suas atividades em desenvolvimento logístico.
- 7 Resultados expressivos em 2020:** os indicadores se mantiveram sólidos e refletem o melhor momento comercial da Companhia. Esses resultados positivos têm sido constantes ao longo dos últimos anos, o que mostra a resiliência do nosso modelo de negócios.

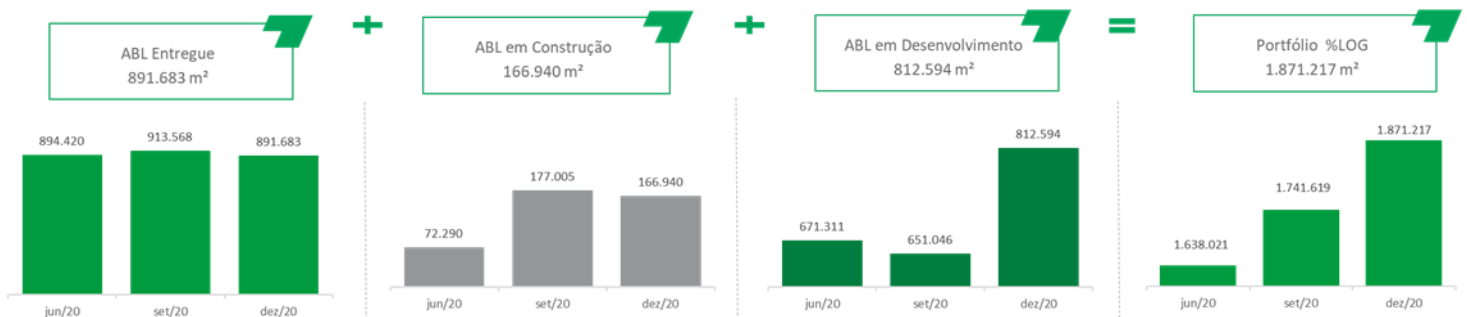
## 1. DESEMPENHO DOS NEGÓCIOS

### 1.1 Identificação da demanda: Diversificação geográfica

- Portfólio de ativos da LOG é geograficamente distribuído, com presença em TODAS as regiões do Brasil e próximo aos principais centros de consumo do país. Atualmente, estamos em 32 cidades e 13 estados.
- Adicionamos mais 3 terrenos e 164,0 mil m<sup>2</sup> de ABL %LOG ao landbank e aumentamos a nossa meta de aquisição do terreno para 980,0 mil m<sup>2</sup>, em linha com o aumento do plano “Todos por 1.4”.

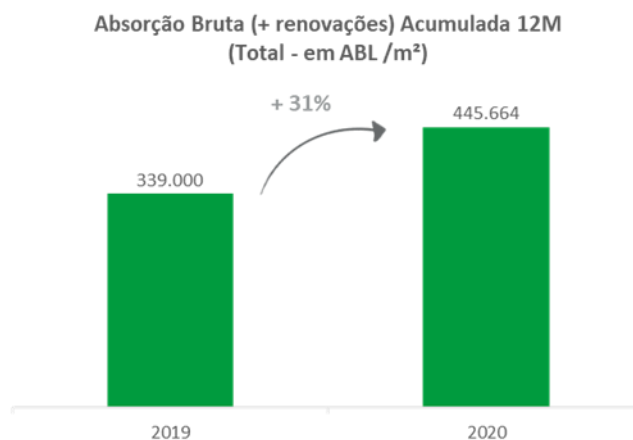
### 1.2 Construção: Cada vez mais eficiência em obras

- Entregamos mais de 58,1 mil m<sup>2</sup> de ABL %LOG ao longo de 2020. Previsão de produção de mais de 400,0 mil m<sup>2</sup> de ABL até o fim de 2021, demonstrando nossa constante capacidade construtiva e eficiência em custo e prazo em qualquer região do país.



### 1.3 Comercialização: Modelo único

- Recorde de absorção bruta em 2020.





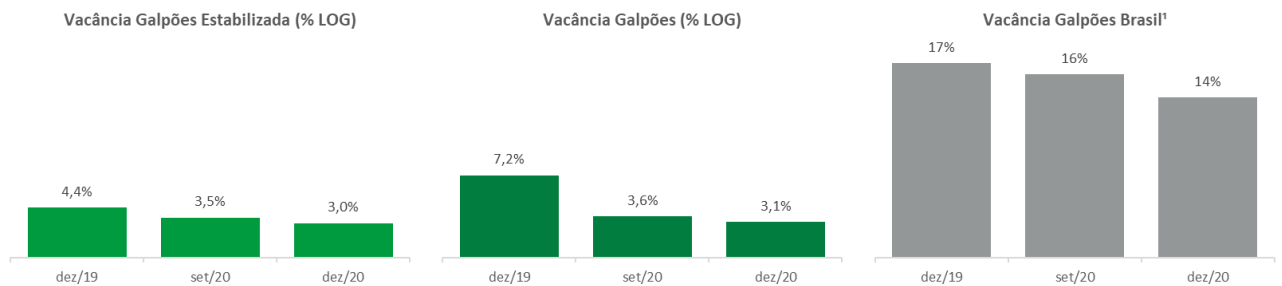
7 Mesmo em um ano difícil como o de 2020, registramos a menor inadimplência dos últimos 5 anos, próxima de zero.

Inadimplência Líquida – Últimos 5 anos



7 Atualmente, a Companhia possui cerca de R\$ 646,0 milhões em backlog de contratos ativos.

7 Menor vacância estabilizada de 3,0% do portfólio ao final do 4T20 sinaliza a força da demanda pelos ativos da LOG.

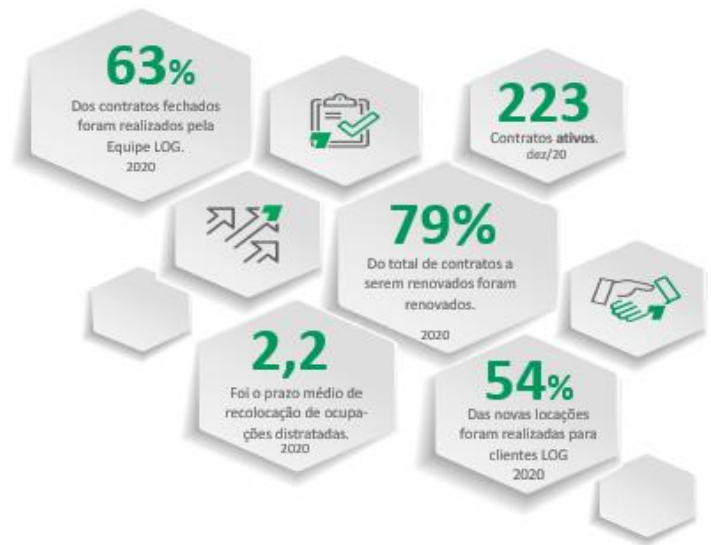


<sup>1</sup> Vacância divulgada pela Colliers, último relatório disponível data base dez/20

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

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

- No ano 2020 a equipe comercial interna da LOG foi responsável por 63% de todos os contratos fechados.



#### 1.4 Gestão dos ativos: LOG ADM

- A LOG ADM administra 865,2 mil m<sup>2</sup> de ABL, que representam 87,8% do ABL entregue total sem considerar o ABL das JV's.
- A excelência na qualidade dos serviços e a proximidade com nossos clientes nos proporcionou o melhor NPS da história da Companhia.

## 2. DESEMPENHO FINANCEIRO

### 2.1 Receita Operacional

Receita Operacional Líquida (em R\$ mil)	12M20	12M19	Var. % 12M20 x 12M19
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>141.537</b>	<b>128.034</b>	<b>10,5%</b>
Receita de Locações	144.870	131.873	9,9%
(-) Impostos	(7.081)	(7.182)	-1,4%
Receita de Administração de Condomínio	4.271	3.810	12,1%
(-) Impostos	(523)	(467)	12,0%

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

Receita de Locações (em R\$ mil)	12M20	12M19	Var. % 12M20 x 12M19
<b>Receita de Locações</b>	<b>144.870</b>	<b>131.873</b>	<b>9,9%</b>
Receita de Locações	138.155	131.455	5,1%
Linearização de receita	6.715	418	1506,5%

### 2.2 EBITDA Margem EBITDA para Atividades de Locação

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

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

## 2.3 FFO (Funds From Operations) e Margem FFO para Atividades de Locação

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

## 2.4 Lucro Líquido e Margem Líquida para Atividades de Locação

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

## 2.5 Dividendos

Conforme proposta da Administração da Companhia, “ad referendum” da Assembleia Geral Ordinária (AGO), os dividendos do exercício de 2020 são como segue:

Dividendos	2020
Lucro do Exercício	139.959
Reserva Legal - 5% do lucro do exercício	(6.998)
Lucro Disponível para distribuição	132.961
<b>Dividendos propostos - 25% do lucro disponível para distribuição</b>	<b>33.240</b>
<b>Dividendos propostos por ação (Reais - R\$ por ação)</b>	<b>0,3254</b>

### 3. ESG

7 Como parte do nosso legado, continuamos investindo em práticas de ESG que vão desde ações sustentáveis em meio ambiente na concepção de projetos, passando por impactos positivos nas comunidades do entorno e praticando as melhores práticas de Governança.

### 4. GOVERNANÇA CORPORATIVA

7 A Log tem suas ações negociadas na Bolsa de Valores Brasileira (B3), alcançando o maior nível de governança, o Novo Mercado. Para mais informações, acesso o nosso website: <https://ri.logcp.com.br/governanca-corporativa/conselhos-diretoria-e-comites>.

## RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

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

## DECLARAÇÃO DIRETORIA

A Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

## AGRADECIMENTOS

A Administração da LOG agradece aos acionistas, clientes, fornecedores e instituições financeiras pelo apoio e confiança. E aos seus colaboradores pela dedicação e empenho, responsáveis, em grande parte, pelos resultados até agora alcançados.

Belo Horizonte, 08 de fevereiro de 2021.

A Administração.



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 dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos acionistas e administradores da  
LOG Commercial Properties e Participações S.A.

Belo Horizonte – MG

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da LOG Commercial Properties e Participações S.A identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

### Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da LOG Commercial Properties e Participações S.A em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da LOG Commercial Properties e Participações S.A em 31 de dezembro de 2020, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## Avaliação do valor justo das propriedades para investimento

Notas explicativas 2.2 (c) e 6 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Principais assuntos de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
<p>As propriedades para investimento da Companhia estão relacionadas a empreendimentos em operação, empreendimentos em estágio de construção e terrenos, e são mensuradas ao valor justo utilizando-se da metodologia de fluxo de caixa descontado para os empreendimentos em operação ou em estágio de construção, e pelo método comparativo direto de dados de mercado para os terrenos. A determinação do valor justo utiliza premissas, tais como projeção de receitas futuras de aluguel, projeção de despesas, taxas de desconto e desinvestimento e fatores de comparabilidade de mercado, que estão sujeitas a um alto grau de julgamento da Companhia e dos avaliadores externos contratados por esta. Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na determinação do valor justo das propriedades para investimentos e ao impacto que eventuais mudanças nas premissas consideradas na mensuração desse valor teriam sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, consideramos este assunto significativo para a nossa auditoria.</p>	<p>Obtivemos o entendimento do desenho dos controles internos chave relacionados à determinação do valor justo das propriedades para investimento.</p> <p>Para uma amostra selecionada, obtivemos os laudos de determinação do valor justo das propriedades para investimento preparados por avaliadores externos contratados pela Companhia e, com o apoio dos nossos especialistas em finanças corporativas e especialistas em avaliação de ativos fixos, analisamos as premissas usadas na determinação do fluxo de caixa descontado e avaliamos o método comparativo direto de dados de mercado com as expectativas e informações existentes na data-base das demonstrações financeiras.</p> <p>Como forma de avaliarmos a razoabilidade das projeções financeiras da Companhia utilizadas no cálculo do fluxo de caixa descontado, para a amostra mencionada acima, avaliamos as premissas que haviam sido projetadas no exercício fiscal anterior e as comparamos com os dados efetivamente realizados no exercício fiscal corrente. Adicionalmente, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, efetuamos uma análise de sensibilidade nas principais premissas utilizadas pela Companhia.</p> <p>Avaliamos também as divulgações efetuadas pela Companhia, principalmente quanto às premissas e metodologia adotadas na mensuração do valor justo das propriedades para investimentos.</p> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável o valor das propriedades para investimento no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.</p>

## Realização de imposto de renda e contribuição social diferidos ativos

Notas explicativas 2.2 (h) e 11 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

### Principal assunto de auditoria

O registro de imposto de renda e contribuição social diferidos ativo deve ser efetuado na medida em que seja provável que estarão disponíveis lucros tributáveis futuros contra os quais tais ativos possam ser utilizados.

A Companhia possui saldos relevantes de imposto de renda e contribuição social diferidos registrados no ativo. Devido às incertezas inerentes ao negócio que impactam as projeções de lucros tributáveis futuros e as premissas para determinar a capacidade de recuperação desses impostos diferidos ativos e ao impacto que eventuais alterações nas premissas poderiam causar no valor desses ativos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

### Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Obtivemos o entendimento do desenho dos controles internos chave relacionados às projeções de lucros tributáveis futuros preparadas pela Companhia.

Obtivemos as projeções de lucros tributáveis futuros preparadas pela Companhia e as premissas para determinar a capacidade de recuperação desses impostos diferidos ativos e, com o auxílio dos nossos especialistas em impostos e finanças corporativas, avaliamos as bases de cálculo desses impostos diferidos ativos e as premissas e metodologias utilizadas pela Companhia na elaboração dos planos de negócio, orçamentos ou contratos de construção já firmados e outras informações de mercado, como inflação de custos e taxas de desconto.

Avaliamos também as divulgações efetuadas pela Companhia, principalmente quanto à expectativa de realização do ativo fiscal diferido.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável o valor de imposto de renda e contribuição social diferidos ativos no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

## Outros assuntos – Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.



## Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

## Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte, 08 de Fevereiro de 2021

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



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

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019  
Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
<b>Ativo</b>					
<b>Ativo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3	453.855	507.388	453.175	505.869
Títulos e valores mobiliários	3	287.718	303.609	287.584	303.572
Contas a receber	4	32.486	49.709	17.633	34.456
Impostos a recuperar		6.309	6.409	4.791	4.370
Despesas antecipadas		1.556	1.489	785	302
Outros		1.430	3.434	572	2.019
Total do ativo circulante		783.354	872.038	764.540	850.588
<b>Ativos não circulantes mantidos para venda</b>					
	6	-	36.998	-	36.998
<b>Ativo não circulante</b>					
Títulos e valores mobiliários	3	2.991	2.936	-	-
Instrumentos financeiros derivativos	19 (a)	3.243	70	3.243	70
Contas a receber	4	44.319	38.848	31.838	27.640
Créditos com empresas ligadas	18	-	-	5.044	7.637
Despesas antecipadas		4.691	5.043	1.841	502
Impostos a recuperar		22.827	28.255	21.173	17.246
Imposto de renda e contribuição social diferidos	11 (b)	16.537	99.359	16.537	99.359
Outros		5.942	17.820	20.297	17.617
Total do ativo realizável a longo prazo		100.550	192.331	99.973	170.071
Investimento em controladas e controladas em conjunto	5	326.336	306.253	2.100.584	2.292.547
Propriedades para investimento	6	2.994.470	2.574.135	1.118.706	503.946
Imobilizado	7	4.981	4.958	4.938	4.896
Intangível		2.492	2.014	2.492	2.013
Total do ativo não circulante		3.428.829	3.079.691	3.326.693	2.973.473
Total do ativo		4.212.183	3.988.727	4.091.233	3.861.059
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>					
<b>Passivo circulante</b>					
Fornecedores		15.269	8.501	14.339	3.798
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	203.229	82.526	200.003	79.661
Contas a pagar por aquisição de terrenos	9	16.630	-	16.630	-
Salários, encargos sociais e benefícios		5.572	4.169	5.193	3.695
Impostos e contribuições a recolher		8.541	6.886	4.159	2.895
Permutas	10	45.688	1.550	45.688	1.550
Impostos diferidos	11 (b)	1.423	1.763	-	-
Arrendamento	13	192	168	192	168
Dividendos a pagar	14 (e)	33.240	21.423	33.240	21.423
Outros		741	3.436	458	2.598
Total do passivo circulante		330.525	130.422	319.902	115.788
<b>Passivo não circulante</b>					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	597.434	807.279	575.522	786.553
Permutas	10	84.848	14.746	84.848	14.746
Impostos diferidos	11 (b)	63.254	66.462	-	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos	9	45.725	-	45.725	-
Provisão para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	12	1.725	1.808	108	318
Arrendamento	13	4.182	4.097	4.182	4.097
Outros		4.529	9.690	825	600
Total do passivo não circulante		801.697	904.082	711.210	806.314
Total do passivo		1.132.222	1.034.504	1.031.112	922.102
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social		2.035.382	2.038.072	2.035.382	2.038.072
Ações em tesouraria		(295)	-	(295)	-
Reservas de capital		4.772	707	4.772	707
Reservas de lucro		1.020.262	900.178	1.020.262	900.178
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia		3.060.121	2.938.957	3.060.121	2.938.957
Participações dos acionistas não controladores	14 (g)	19.840	15.266	-	-
Total do patrimônio líquido		3.079.961	2.954.223	3.060.121	2.938.957
Total do passivo e do patrimônio líquido		4.212.183	3.988.727	4.091.233	3.861.059

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 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
Receita líquida de aluguel e de serviços prestados	15	141.537	128.034	34.380	25.544
Custo dos serviços prestados	16	(1.699)	(2.162)	(1.699)	(2.162)
<b>Lucro bruto</b>		<b>139.838</b>	<b>125.872</b>	<b>32.681</b>	<b>23.382</b>
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas comerciais	16	(10.296)	(8.990)	(6.197)	(5.131)
Despesas gerais e administrativas	16	(17.620)	(14.237)	(16.576)	(12.856)
Honorários da administração	16	(4.176)	(2.769)	(4.176)	(2.769)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	6	151.274	99.624	126.467	21.801
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	16	(7.399)	(10.310)	(6.806)	(8.972)
Resultado de equivalência patrimonial	5	(872)	(9.015)	101.983	137.508
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>		<b>250.749</b>	<b>180.175</b>	<b>227.376</b>	<b>152.963</b>
Resultado financeiro					
Encargos financeiros	17	(30.385)	(55.927)	(24.102)	(45.780)
Receitas financeiras	17	15.329	17.781	15.333	17.621
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>235.693</b>	<b>142.029</b>	<b>218.607</b>	<b>124.804</b>
Imposto de renda e contribuição social					
Corrente		(11.493)	(9.810)	(7)	-
Diferido	11	(81.628)	(38.884)	(78.641)	(34.602)
	11	(93.121)	(48.694)	(78.648)	(34.602)
<b>Lucro do exercício</b>		<b>142.572</b>	<b>93.335</b>	<b>139.959</b>	<b>90.202</b>
Lucro atribuível a:					
Acionistas controladores		139.959	90.202		
Acionistas não controladores		2.613	3.133		
		<b>142.572</b>	<b>93.335</b>		
Lucro por ação (em R\$):					
Básico	14 (h)	1,37647	1,15151	1,37647	1,15151
Diluído	14 (h)	1,37244	1,15096	1,37244	1,15096

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Consolidado		Individual	
	2020	2019	2020	2019
Lucro do exercício	<b>142.572</b>	93.335	<b>139.959</b>	90.202
Efeito de mudança na participação relativa em controlada em conjunto	-	4.734	-	4.734
<b>Total de resultados abrangentes do exercício</b>	<b>142.572</b>	<b>98.069</b>	<b>139.959</b>	<b>94.936</b>
Resultados abrangentes atribuível a:				
Acionistas controladores	<b>139.959</b>	94.936		
Acionistas não controladores	<b>2.613</b>	3.133		
	<b>142.572</b>	<b>98.069</b>		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	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	Gastos com emissão de ações		Gastos com emissão de ações	Opções outorgadas reconhecidas	Legal	Retenção de lucros					
<b>SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018</b>	<b>1.315.841</b>	-	-	<b>(2.639)</b>	<b>2.723</b>	<b>22.675</b>	<b>813.403</b>	-	<b>(4.734)</b>	<b>2.147.269</b>	<b>12.354</b>	<b>2.159.623</b>
Aumento de capital	738.135	(15.904)	-	-	-	-	-	-	-	722.231	-	722.231
Distribuições a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(221)	(221)
Opções de ações	-	-	-	-	623	-	-	-	-	623	-	623
Efeito de mudança na participação relativa em controladas em conjunto	-	-	-	-	-	-	(4.679)	-	4.734	55	-	55
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	90.202	-	90.202	3.133	93.335
Destinação do lucro do exercício:												
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	-	4.510	-	(4.510)	-	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	-	-	(21.423)	-	(21.423)	-	(21.423)
Constituição de reserva de retenção de lucros	-	-	-	-	-	-	64.269	(64.269)	-	-	-	-
<b>SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019</b>	<b>2.053.976</b>	<b>(15.904)</b>	-	<b>(2.639)</b>	<b>3.346</b>	<b>27.185</b>	<b>872.993</b>	-	-	<b>2.938.957</b>	<b>15.266</b>	<b>2.954.223</b>
Aumento de capital	-	(51)	-	-	-	-	-	-	-	(51)	-	(51)
Reclassificação de gastos com emissão de ações	-	(2.639)	-	2.639	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribuições a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(641)	(641)
Ações em tesouraria:												
Adquiridas	-	-	(18.597)	-	-	-	-	-	-	(18.597)	-	(18.597)
Alienadas	-	-	17.452	-	-	-	16.719	-	-	34.171	-	34.171
Transferidas	-	-	850	-	-	-	(752)	-	-	98	-	98
Opções de ações	-	-	-	-	1.426	-	-	-	-	1.426	-	1.426
Transação de capital	-	-	-	-	-	-	(2.602)	-	-	(2.602)	2.602	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	139.959	-	139.959	2.613	142.572
Destinação do lucro do exercício:												
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	-	6.998	-	(6.998)	-	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	-	-	(33.240)	-	(33.240)	-	(33.240)
Constituição de reserva de retenção de lucros	-	-	-	-	-	-	99.721	(99.721)	-	-	-	-
<b>SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020</b>	<b>2.053.976</b>	<b>(18.594)</b>	<b>(295)</b>	-	<b>4.772</b>	<b>34.183</b>	<b>986.079</b>	-	-	<b>3.060.121</b>	<b>19.840</b>	<b>3.079.961</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2020	2019	2020	2019
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>					
Lucro do exercício		142.572	93.335	139.959	90.202
Ajustes para reconciliar o lucro com o caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais:					
Depreciação e amortização	16	728	733	722	727
Resultado de equivalência patrimonial	5	872	9.015	(101.983)	(137.508)
Amortização de despesas antecipadas		1.398	1.727	233	195
Provisão para risco de crédito	4	1.805	1.608	1.165	845
Resultado financeiro	17	15.056	38.146	8.769	28.159
Resultado da venda de parte de participação societária em controlada		-	7.992	-	7.992
Impostos diferidos		79.300	40.419	73.778	34.603
Variação do valor justo de propriedades para investimento	6	(148.927)	(101.012)	(121.654)	(21.801)
Opções de ações		1.426	623	1.426	623
		94.230	92.586	2.415	4.037
<b>(Aumento) redução nos ativos operacionais:</b>					
Contas a receber		(10.425)	(11.248)	(7.394)	(9.965)
Impostos a recuperar		1.068	2.312	727	2.006
Despesas antecipadas		(1.113)	(5.533)	(1.303)	(3.543)
Outros ativos		4.612	(17.141)	(10.494)	(15.852)
<b>Aumento (redução) nos passivos operacionais:</b>					
Fornecedores		20.329	(1.018)	23.976	1.676
Salários, encargos sociais e benefícios		1.403	1.059	1.418	911
Impostos e contribuições a recolher		12.355	11.082	1.338	1.352
Outros passivos		(7.939)	9.297	(2.125)	2.519
Recebimento pela venda de controladas / ativos		29.656	20.979	29.656	20.979
Recebimento pela venda de participação em propriedades para investimento		90.739	164.863	90.739	164.863
Imposto de renda e contribuição social pagos		(10.700)	(9.027)	(263)	-
Dividendos recebidos de investidas	5	-	13.000	89.124	95.176
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		224.215	271.211	217.814	264.159
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>					
Aumento em títulos e valores mobiliários		(317.294)	(665.044)	(298.152)	(641.864)
Redução em títulos e valores mobiliários		333.904	373.111	314.841	346.958
Aumento / aquisição de investimentos		(11.685)	(8.003)	(74.386)	(307.578)
Aquisições de propriedades para investimento		(147.271)	(186.169)	(84.970)	(37.588)
Recebimento de empresas ligadas		-	-	2.861	3.364
Outros		(942)	(665)	(957)	(680)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento		(143.288)	(486.770)	(140.763)	(637.388)
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>					
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquido		-	328.959	-	327.214
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures		(87.643)	(352.834)	(86.098)	(234.010)
Pagamento de juros	8 (a)	(39.883)	(104.608)	(37.354)	(64.909)
Pagamento de arrendamento		(465)	(122)	(465)	(122)
Aportes de acionistas	14 (a)	-	738.135	-	738.135
Pagamento de dividendos		(21.423)	(10.328)	(21.423)	(10.328)
Gasto com emissão de ações		(77)	(24.096)	(77)	(24.096)
(Pagamento) recebimento de derivativo		-	(2.426)	-	(2.426)
Aquisição de ações em tesouraria	14 (b)	(18.597)	-	(18.597)	-
Alienação de ações em tesouraria	14 (b)	34.171	-	34.171	-
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	14 (b)	98	-	98	-
(Distribuições) aportes de acionistas não controladores		(641)	(221)	-	-
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento		(134.460)	572.459	(129.745)	729.458
Redução do saldo de caixa e equivalentes de caixa		(53.533)	356.900	(52.694)	356.229
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>					
No início do exercício		507.388	150.488	505.869	149.640
No fim do exercício	3	453.855	507.388	453.175	505.869
Redução do saldo de caixa e equivalentes de caixa		(53.533)	356.900	(52.694)	356.229

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2020	2019	2020	2019
<b>Receitas</b>					
Receita de aluguéis e prestação de serviços		149.141	135.682	38.055	28.281
Outras receitas		50.371	103.685	46.863	103.295
Variação do valor justo de propriedades para investimento	6	148.927	101.012	121.654	21.801
Receitas relativas à construção de ativos próprios		141.784	228.520	65.180	72.432
Provisão para risco de crédito	4	(1.805)	(1.597)	(1.165)	(837)
		<b>488.418</b>	<b>567.302</b>	<b>270.587</b>	<b>224.972</b>
<b>Insumos adquiridos de terceiros (inclui os valores dos impostos ICMS, IPI, PIS E COFINS)</b>					
Material, energia, serviços de terceiros e outros		(150.654)	(224.639)	(96.553)	(93.682)
		<b>(150.654)</b>	<b>(224.639)</b>	<b>(96.553)</b>	<b>(93.682)</b>
<b>Valor adicionado bruto</b>		<b>337.764</b>	<b>342.663</b>	<b>174.034</b>	<b>131.290</b>
<b>Depreciação</b>					
	16	(728)	(733)	(722)	(727)
<b>Valor adicionado líquido produzido</b>		<b>337.036</b>	<b>341.930</b>	<b>173.312</b>	<b>130.563</b>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>					
Resultado de equivalência patrimonial	5	(872)	(9.015)	101.983	137.508
Receitas financeiras		16.036	18.614	16.037	18.445
		<b>15.164</b>	<b>9.599</b>	<b>118.020</b>	<b>155.953</b>
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>		<b>352.200</b>	<b>351.529</b>	<b>291.332</b>	<b>286.516</b>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>					
<b>Pessoal:</b>					
Remuneração direta		35.166	34.429	26.538	29.248
Benefícios		28.579	27.767	21.747	24.229
F.G.T.S		5.257	5.212	3.859	3.811
		1.330	1.450	932	1.208
<b>Impostos, taxas e contribuições:</b>					
Federais		106.144	71.189	83.190	45.315
Estaduais		105.283	70.630	82.616	44.789
Municipais		-	13	-	11
		861	546	574	515
<b>Remuneração de capitais de terceiros:</b>					
Juros		68.318	152.576	41.645	121.751
Aluguéis / Arrendamento mercantil		60.771	141.421	39.916	119.182
Outros		7.416	10.920	1.704	2.526
		131	235	25	43
<b>Remuneração de capitais próprios:</b>					
Dividendos		142.572	93.335	139.959	90.202
Lucros retidos		33.240	21.423	33.240	21.423
Participação dos não controladores		106.719	68.779	106.719	68.779
		2.613	3.133	-	-
<b>Valor adicionado distribuído</b>		<b>352.200</b>	<b>351.529</b>	<b>291.332</b>	<b>286.516</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## LOG Commercial Properties e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro 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), 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.

Em dezembro de 2020 e 2019, a Companhia celebrou Contratos de Compra e Venda com o LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário, para alienação de participações minoritárias de determinadas propriedades para investimento, que finalizaram com a captação de R\$91 milhões e R\$165 milhões, respectivamente. A Companhia continua avaliando futuras alienações, a depender das condições do mercado.

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 demonstrações financeiras

##### I. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de contabilidade (“*International Financial Reporting Standards – IFRS*”), emitidas pelo *International Accounting Standards Board - IASB*. As demonstrações financeiras individuais da Companhia não são consideradas em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas. Em conformidade com a Orientação “OCPC 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil - Financeiros de Propósito Geral”, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis

(CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

## II. Bases de mensuração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto pelo saldo de “caixa e equivalentes de caixa”, “títulos e valores mobiliários”, “instrumentos financeiros derivativos”, “propriedades para investimento”, “permutas” e alguns financiamentos (contabilidade de *hedge*), mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

## III. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia, de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. As controladas da Companhia incluídas na consolidação estão relacionadas na nota 5.

Para determinar se a Companhia possui controle sobre as investidas, a Administração utilizou-se de acordos contratuais para avaliar os direitos existentes que outorgam para a Companhia a capacidade de dirigir as atividades relevantes das investidas, assim como à exposição a, ou direitos sobre, retornos variáveis decorrentes do seu envolvimento com as mesmas e a capacidade de usar seu poder para afetar o valor dos retornos.

Na consolidação, os saldos dos ativos, passivos e resultados das controladas são combinados com os correspondentes itens das demonstrações financeiras da Companhia, linha a linha, e eliminadas as participações da controladora nos patrimônios líquidos das controladas, bem como todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas do Grupo.

O Grupo elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores inicialmente pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis da adquirida na data de aquisição. Mudanças na participação do Grupo em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.

Quando o Grupo perde o controle sobre uma controlada, desreconhece os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se o Grupo retém qualquer participação na antiga controlada, essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.

## 2.2 Principais políticas contábeis

### (a) Contas a receber

Representado substancialmente por aluguéis a receber de ativos locados, líquidos da provisão para risco de crédito e pela venda de participações societárias em empresas que apresentavam como principais ativos propriedades para investimento. As contas a receber por aluguéis não são ajustadas a valor presente por apresentar substancialmente vencimentos de curto prazo e/ou não apresentar efeito relevante nas demonstrações financeiras. Os saldos das contas a receber de longo prazo se referem ao efeito de linearização de receita, em conformidade com item 81 do CPC 06 R2 – Arrendamentos (nota 2.2 (o)) e parcelas a receber acima de doze meses decorrentes da venda de participações societárias.

### (b) Investimentos em controladas e controladas em conjunto

Nas demonstrações financeiras consolidadas e individuais da Companhia, as informações financeiras das controladas em conjunto são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas

demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis dos balanços da Companhia.

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia, as informações financeiras das controladas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis dos balanços da Companhia.

Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre empresas do Grupo são reconhecidos nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações na investida que não sejam relacionadas ao Grupo.

(c) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo ou ao valor justo para terrenos adquiridos em permuta e remensuradas ao valor justo, com mensuração de nível 3 (premissas descritas abaixo). Os ganhos e as perdas resultantes de mudanças no valor justo são reconhecidos no resultado do exercício no qual as mudanças ocorreram.

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, a avaliação pelo valor justo das propriedades para investimento foi realizada por avaliadores externos, com as qualificações requeridas e experiência recente na avaliação de propriedades em locais similares e foi mensurada conforme segue:

- Terrenos: avaliação realizada pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica.
- Empreendimentos em operação ou em estágio de construção: avaliação realizada mediante fluxo de caixa descontado para o período de dez anos, momento no qual se considera a saída do investimento (desinvestimento) por meio de uma venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade.

Dentre as premissas consideradas, as principais foram:

- As taxas de desconto utilizadas consideram as características dos imóveis em avaliação e oscilaram de 7,75% a 9,5% a.a. em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.
- O desinvestimento foi calculado por meio da aplicação de taxas que oscilaram de 7,25% a 8,75% a.a. em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.
- Foram projetadas despesas correspondentes a 1,0 aluguel em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, para remuneração do trabalho de consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel. Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, foram utilizadas taxas de 1,5% e 2,0% do valor de venda residual para remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte.

A propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando esta é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação, quando aplicável. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel é reconhecido no resultado do exercício em que o imóvel é baixado, na rubrica "Outras receitas e despesas operacionais".

*Ativos não circulantes mantidos para venda*

Os ativos não circulantes ou grupos (contendo ativos e passivos) mantidos para venda são classificados como mantidos para venda se for altamente provável que serão recuperados primariamente por meio de venda ao invés do seu uso contínuo.

Os ativos, ou grupo de ativos, mantidos para venda, são geralmente mensurados pelo menor valor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda. As perdas por redução ao valor recuperável apuradas na classificação inicial como mantidos para venda e os ganhos e perdas de remensurações subsequentes, são reconhecidos no resultado.

(d) Provisões

Uma provisão é reconhecida em função de um evento passado, se existir uma obrigação legal ou não formalizada que possa ser estimada de maneira confiável e é provável que recursos econômicos sejam exigidos para liquidar a obrigação.

Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa.

(e) Empréstimos, financiamentos e debêntures

São reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos dos pagamentos e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado, no mesmo prazo de pagamento dos financiamentos que os originaram, com base na taxa efetiva de cada transação. O Grupo optou por apresentar os juros pagos relacionados aos empréstimos, financiamentos e debêntures como atividades de financiamento nas demonstrações dos fluxos de caixa, uma vez que representam custos dos recursos captados. Os empréstimos, financiamentos e debêntures estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, com exceção de alguns financiamentos, que se encontram mensurados ao valor justo por meio do resultado, uma vez que foram designados como itens protegidos, conforme a metodologia da contabilidade de *hedge*.

(f) Custos dos empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

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), líquido dos ganhos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com os ativos qualificáveis. Nas demonstrações consolidadas, os valores referentes às controladas são reclassificados para o custo das propriedades para investimento qualificáveis financiadas. 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) e do cálculo da variação do valor justo (demonstrações consolidadas).

(g) Plano de opções de compra de ações

A Companhia possui plano de remuneração baseado em ações, pelo qual recebe serviços de determinados colaboradores em contrapartida a instrumentos patrimoniais (opções de compra de ações). A Companhia reconhece os custos de remuneração no resultado pelo método linear durante o período de serviço requerido (*vesting period*), compreendido entre a data de outorga até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção, com um correspondente aumento no patrimônio líquido. Os custos de remuneração são mensurados pelo valor justo na data de outorga das opções de compra de ações e foram estimados com base no modelo de valorização de opções denominado Black & Scholes, vide nota 14 (f).

(h) Tributação

O imposto de renda, a contribuição social e os impostos sobre vendas, correntes e diferidos, são reconhecidos como despesa ou receita no resultado do exercício, exceto quando estão relacionados com itens registrados em outros resultados abrangentes ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os impostos correntes e diferidos também são reconhecidos em outros resultados abrangentes ou diretamente no patrimônio líquido, respectivamente, quando aplicável.

Imposto de renda e contribuição social

A Companhia e algumas controladas apuram o imposto de renda e a contribuição social com base no lucro real. Conforme facultado pela legislação tributária, as controladas e controladas em conjunto, em sua maioria, optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido, cuja base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços de locação acrescido das receitas financeiras. Sobre o lucro tributável se aplica a alíquota regular de 15% acrescida do adicional de 10% - para lucros superiores a R\$240 anuais para imposto de renda - e de 9% para a contribuição social.

As empresas controladas e controladas em conjunto, que optaram pelo lucro presumido como regime de tributação, adotam, como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado de prestação de serviços de locação de imóveis comerciais e para tributação de receitas financeiras.

Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos (“impostos diferidos”) são reconhecidos em sua totalidade, conforme descrito no CPC 32 e IAS 12 - Tributos sobre o Lucro, sobre as diferenças entre ativos e passivos reconhecidos para fins fiscais e os correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando o respectivo imposto de renda e contribuição social forem realizados.

Os impostos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e os prejuízos fiscais possam ser compensados. A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada exercício e, quando não for provável que lucros tributários futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado de forma a refletir o montante que se espera que seja recuperado.

Impostos sobre as receitas

A receita é apresentada líquida de PIS e COFINS, incidentes sobre as receitas de aluguéis e PIS, COFINS e ISS (Imposto sobre Serviços) incidentes sobre a receita de administração de condomínios. Para fins de cálculo do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, a alíquota total é de 9,25% no lucro real (regime de não cumulatividade) e de 3,65% no lucro presumido.

(i) Apuração do resultado

As receitas de aluguéis são reconhecidas pelo método linear durante o período de vigência dos contratos, na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possam ser mensuradas de forma confiável. As receitas estão sendo apresentadas líquidas dos impostos sobre as mesmas.

As outras receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

(j) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando o Grupo for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

Os custos das transações diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos das transações diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

*Ativos financeiros*

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado abaixo:

Categorias / mensuração	Condições para definição da categoria
Custo amortizado	Os ativos financeiros (AF) mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios (MN) da empresa.
Avalor justo por meio de resultados abrangentes ("VJORA")	Não há definição específica quanto à manutenção dos AF para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar as vendas dos AF no MN da empresa.
Avalor justo por meio de resultado ("VJR")	Todos os outros ativos financeiros.

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros do Grupo, sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado, VJR e VJORA apresentada na nota 19 (b):

- Caixa e equivalentes de caixa: Inclui caixa, contas bancárias, aplicações financeiras resgatáveis no prazo de até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor de mercado.
- Títulos e valores mobiliários: Os saldos representam substancialmente aplicações em fundos de investimentos que incluem na sua carteira títulos públicos e privados (ambos pós fixados), com alta liquidez em mercados ativos.
- Instrumentos financeiros derivativos: Instrumentos financeiros não especulativos, para proteção patrimonial, conforme descrito na nota 19 (a).
- Contas a receber: Representado substancialmente por aluguéis a receber de ativos locados e venda de participações societárias, conforme descrito no item 2.2 (a).

Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

O Grupo baixa um ativo financeiro apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

### *Passivos financeiros*

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros do Grupo estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem contas a pagar por aquisição de terrenos, fornecedores e empréstimos, financiamentos e debêntures, com exceção de alguns financiamentos, que se encontram mensurados ao valor justo por meio do resultado, uma vez que foram designadas como itens protegidos, conforme a metodologia da contabilidade de *hedge*.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações são extintas e canceladas, ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

### *Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge*

A Companhia contrata instrumentos financeiros derivativos não especulativos (*swaps*) para proteção da sua exposição à variação de índices ou taxas de juros decorrentes de certos empréstimos, financiamentos e debêntures ou com o objetivo de não ficar exposto à variação do valor justo de determinados instrumentos financeiros.

Os derivativos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os derivativos continuam a serem mensurados pelo valor justo e as variações no valor justo são registradas no resultado.

Para se proteger da variação do valor justo de certas dívidas, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos e, para evitar o descasamento contábil na mensuração destes instrumentos, optou pela contabilidade de *hedge* (designações classificadas com *hedge* de valor justo). Desta forma, as variações dos valores justos dos instrumentos de *hedge* (derivativos) e dos itens protegidos (dívidas contratadas) são reconhecidas no resultado.

No início da relação de *hedge*, a Companhia avalia se a relação de proteção se qualifica para a contabilização de *hedge*; caso positivo, documenta a relação entre o instrumento de *hedge* e o item protegido. A avaliação sobre se a relação atende aos requisitos de efetividade de *hedge* é efetuada e documentada no início da relação de proteção, em cada data de relatório e eventualmente por ocasião de alteração significativa nas circunstâncias que afetam os requisitos de efetividade. São permitidos ajustes a relações de *hedge*, subsequentemente à designação, sem que seja considerado “descontinuidade” da relação de *hedge* original.

O Grupo descontinua a contabilidade de *hedge* somente quando a relação de *hedge* (ou parte dela) deixar de atender à critérios de qualificação. Isso inclui casos em que o instrumento de *hedge* expira, é vendido, rescindido ou exercido. A descontinuação é contabilizada prospectivamente.

### *Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros*

O Grupo constitui provisão para perda esperada de crédito para todas as receitas de aluguéis boletadas para os clientes, com base em dados históricos. Adicionalmente, efetua uma análise individualizada dos títulos vencidos há mais de noventa dias e nos casos em que não haja perspectivas de recuperação, todo o saldo em aberto de tal contrato é provisionado. Esta abordagem simplificada está em linha com o item 5.5.15 do CPC 48 – Instrumentos Financeiros.



O Grupo revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para risco de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

(k) Ajuste a valor presente

São ajustados a seu valor presente com base em taxa efetiva de juros os itens monetários integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados embutidos; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros. O Grupo avalia periodicamente o efeito deste procedimento.

(l) Uso de estimativas

A preparação das demonstrações financeiras requer a adoção de estimativas por parte da Administração da Companhia, que impactam certos ativos e passivos, receitas e despesas nos exercícios demonstrados. Ativos e passivos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem o valor justo de propriedades para investimento, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e de instrumentos financeiros derivativos, impostos diferidos ativos, análise da redução ao valor recuperável de ativos, permutas e provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis. Uma vez que o julgamento da Administração envolve estimativas referentes à probabilidade de ocorrência de eventos futuros, os montantes reais podem divergir dessas estimativas.

A Companhia revisa suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente. Os efeitos decorrentes dessas revisões são reconhecidos no exercício em que as estimativas são revisadas se a revisão afetar apenas aquele exercício, ou também em exercícios posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como exercícios futuros.

(m) Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional do Grupo e a moeda de apresentação das demonstrações financeiras consolidadas e individuais é o Real brasileiro. As informações financeiras são apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

(n) Demonstração do valor adicionado (DVA)

A Companhia elabora demonstrações do valor adicionado (DVA), Consolidado e Individual, nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras, conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicável para companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

(o) Arrendamentos

*Arrendamentos em que o Grupo é um arrendador*

O Grupo classifica os arrendamentos em financeiros ou operacionais. O arrendamento é classificado como arrendamento financeiro se transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente e classificado como operacional se não transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente.

O Grupo não possui contratos de arrendamentos nos quais é arrendador financeiro, classificando todos seus arrendamentos como operacionais (contratos de locação das propriedades para investimento). As receitas dos arrendamentos operacionais das propriedades para investimento são reconhecidas no resultado pelo método linear, durante o período de locação.

#### *Arrendamentos em que o Grupo é arrendatário*

O Grupo avalia se um contrato é ou contém arrendamento se ele transmite o direito de controlar o uso do ativo identificado por um período de tempo, em troca de contraprestações. Tal avaliação é realizada no momento inicial. Isenções são aplicadas para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor.

O custo do ativo de direito de uso compreende: (i) o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento; (ii) quaisquer pagamentos de arrendamentos efetuados até a data; (iii) custos diretos incorridos; e (iv) estimava de custos a serem incorridos na desmontagem e remoção do ativo, quando aplicável.

O passivo de arrendamento é mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento, descontados pela taxa implícita ou taxa incremental sobre empréstimos do arrendatário e representa a obrigação de efetuar os pagamentos do arrendamento.

Na mensuração do passivo de arrendamento, as contraprestações incorporam a inflação efetiva até o período corrente e são descontadas a taxas nominais que representam os custos de captação da Companhia. Ao considerar os fluxos futuros com expectativa inflacionária, a Companhia avaliou como não materiais os impactos no passivo de arrendamento e ativo de direito de uso, nas despesas de depreciação e despesa financeira.

Ao determinar o prazo de arrendamento, o Grupo considera todos os fatos e circunstâncias que criam um incentivo econômico para exercer a opção de extensão, ou não exercer uma opção de rescisão. As opções de extensão (ou períodos após as opções de rescisão) são incluídas no prazo de arrendamento apenas se o prazo de arrendamento for razoavelmente certo de ser estendido (ou não rescindido). A avaliação é revista se ocorrer um evento significativo ou uma alteração significativa nas circunstâncias que afete essa avaliação e que esteja dentro do controle do Grupo. A avaliação de extensão dos contratos afeta o valor dos passivos de arrendamentos e dos ativos de direito de uso reconhecidos.

No resultado do período é reconhecida uma despesa de depreciação do ativo de direito de uso e uma despesa de juros do passivo de arrendamento.

#### (p) Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio da divisão do lucro líquido do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício, excluídas as ações em tesouraria, se houver.

O resultado por ação diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício, excluídas as ações em tesouraria, se houver, mais a quantidade de ações ordinárias que seriam emitidas no pressuposto do exercício das opções de compra de ações com valor de exercício inferior ao valor de mercado.

#### (q) Informações por segmento

A Companhia apresenta um único segmento operacional representado por locações, o qual contempla galpões industriais e em menor escala *retail* (*shopping center e strip malls*).

### 2.3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma norma e alteração, que são válidas para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2020 ou após essa data, que afetem materialmente as demonstrações financeiras do Grupo. O Grupo decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

## 2.4 Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras do Grupo, estão descritas a seguir. O Grupo pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

- Benefícios relacionados à COVID-19 concedidos para arrendatários em contratos de arrendamento (alteração ao CPC 06/IFRS 16)
- Reforma da taxa de juros de referência – Fase 2 (alterações à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16)
- Contratos onerosos (alterações ao CPC 25 - IAS 37)
- Imobilizado - Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27 - IAS 16)
- Referências à estrutura conceitual (alterações ao CPC 15 - IFRS 3)
- Melhorias anuais para normas IFRS - 2018-2020 (alterações à IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41)
- Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações 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	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
<b>Caixa e equivalentes de caixa:</b>				
Caixa	2	8	1	4
Bancos - conta movimento	815	1.612	611	97
<b>Aplicações financeiras:</b>				
Certificados de depósitos bancários (CDB)	453.038	306.090	452.563	306.090
Fundo de investimento não restrito	-	199.678	-	199.678
<b>Total de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>453.855</b>	<b>507.388</b>	<b>453.175</b>	<b>505.869</b>

	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
<b>Títulos e valores mobiliários:</b>				
Fundo de investimento restrito (i)	162.540	45.516	162.406	45.479
Fundo de investimento não restrito (ii)	127.970	170.720	125.178	167.982
Certificados de depósitos bancários (CDB) (iii)	199	90.309	-	90.111
<b>Total de títulos e valores mobiliários</b>	<b>290.709</b>	<b>306.545</b>	<b>287.584</b>	<b>303.572</b>
Circulante	287.718	303.609	287.584	303.572
Não circulante	2.991	2.936	-	-
<b>Total</b>	<b>290.709</b>	<b>306.545</b>	<b>287.584</b>	<b>303.572</b>

- (i) O Grupo possui fundos de investimento restritos, administrados por instituições bancárias de primeira linha, responsáveis pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. Os fundos constituídos têm como objetivo acompanhar a variação do CDI e 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\$2.792 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 64,22% do CDI no Consolidado e 64,11% do CDI no Individual em 31 de dezembro de 2020 (107,62% do CDI no Consolidado e 107,67% do CDI no Individual em 31 de dezembro 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	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Certificados de depósitos bancários (CDB)	1.700	266	1.700	266
Operações compromissadas	18.021	1.346	18.021	1.344
Cotas de fundos não restritos	51.378	40.483	51.244	40.450
Debêntures	22.030	175	22.030	175
Letras financeiras	33.162	3.057	33.162	3.055
Títulos públicos	36.249	189	36.249	189
<b>Total</b>	<b>162.540</b>	<b>45.516</b>	<b>162.406</b>	<b>45.479</b>

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

#### 4. Contas a receber

A composição das contas a receber é como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Locação	47.356	41.674	14.939	9.291
Venda de participação societária / ativos	22.945	43.317	22.945	43.317
Administração de condomínio	220	361	220	361
Outros	16.023	11.139	14.527	11.122
	86.544	96.491	52.631	64.091
Provisão para risco de crédito	(9.739)	(7.934)	(3.160)	(1.995)
<b>Total</b>	<b>76.805</b>	<b>88.557</b>	<b>49.471</b>	<b>62.096</b>
Circulante	32.486	49.709	17.633	34.456
Não circulante	44.319	38.848	31.838	27.640
	76.805	88.557	49.471	62.096

A locação refere-se a aluguéis de galpões industriais e *strip malls* firmados mediante arrendamento operacional, sujeitos à Lei 8.245/91 (“Lei de Locação”) que inclui, dentre outros, procedimentos relativos a cancelamento dos contratos de locação e respectivas multas rescisórias, que são acordadas comercialmente com cada locatário. Os contratos são reajustados anualmente pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) ou do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

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

	Consolidado e Individual	
	31/12/20	31/12/19
LOG SJC Sony (nota 18)	20.502	29.760
LOG Curitiba	-	15.398
LOG Sapucaias (nota 6)	3.500	-
	24.002	45.158
Ajuste a Valor Presente	(1.057)	(1.841)
<b>Total</b>	<b>22.945</b>	<b>43.317</b>
Circulante	10.198	26.016
Não circulante	13.804	19.142
	24.002	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	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Avencer:				
Até 12 meses	<b>32.517</b>	48.000	<b>17.630</b>	33.787
Acima de 12 meses	<b>44.319</b>	38.848	<b>31.838</b>	27.640
	<b>76.836</b>	86.848	<b>49.468</b>	61.427
Vencido:				
Até 30 dias	<b>812</b>	379	<b>674</b>	117
De 31 a 90 dias	<b>1.965</b>	1.921	<b>1.110</b>	757
Acima de 90 dias	<b>6.931</b>	7.343	<b>1.379</b>	1.790
	<b>9.708</b>	9.643	<b>3.163</b>	2.664
Total	<b>86.544</b>	96.491	<b>52.631</b>	64.091

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019:

	Consolidado		Individual	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	<b>(7.934)</b>	(6.326)	<b>(1.995)</b>	(1.150)
Constituição	<b>(1.928)</b>	(1.753)	<b>(1.288)</b>	(875)
Baixa	<b>123</b>	145	<b>123</b>	30
Saldo final	<b>(9.739)</b>	(7.934)	<b>(3.160)</b>	(1.995)

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
1 ano	<b>139.642</b>	130.110	<b>43.367</b>	25.037
2 anos	<b>124.013</b>	94.386	<b>42.659</b>	16.339
3 anos	<b>96.845</b>	80.537	<b>33.555</b>	11.962
4 anos	<b>73.624</b>	67.740	<b>23.336</b>	10.094
5 anos	<b>61.165</b>	52.638	<b>19.358</b>	4.100
Após 5 anos	<b>151.186</b>	182.339	<b>30.249</b>	8.720
Total	<b>646.475</b>	607.750	<b>192.524</b>	76.252

## 5. Investimento em controladas e controladas em conjunto

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

	Participação societária		Informações das investidas				Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
			Patrimônio líquido		Resultado do exercício					
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	2020	2019	31/12/20	31/12/19	2020	2019
<b>Controladas em conjunto:</b>										
Cabral	50,00%	50,00%	50.248	50.460	(212)	(31.458)	24.865	24.971	(106)	(15.729)
Torino	40,00%	40,00%	398.496	372.484	(5.523)	11.976	159.424	151.498	(2.209)	4.819
Loteamento Betim	50,00%	50,00%	121.417	97.081	2.701	1.852	60.709	48.541	1.351	926
LOG SJC Sony	64,97%	64,97%	106.198	105.359	835	2.092	68.997	68.452	542	1.334
Juros capitalizados (a)			-	-	-	-	12.341	12.791	(450)	(310)
Outros			-	-	-	-	-	-	-	(55)
<b>Total das controladas em conjunto - Consolidado</b>			<b>676.359</b>	<b>625.384</b>	<b>(2.199)</b>	<b>(15.538)</b>	<b>326.336</b>	<b>306.253</b>	<b>(872)</b>	<b>(9.015)</b>
<b>Controladas:</b>										
LOG I	99,99%	99,99%	144.875	145.277	7.768	36.560	144.861	145.262	7.767	36.557
LOG II	99,99%	99,99%	50.311	51.803	146	7.476	50.306	51.798	146	7.476
LOG Jundiá	99,99%	99,99%	94.302	95.246	2.249	6.377	94.293	95.236	2.249	6.376
LOG Goiânia	99,90%	99,90%	151.846	150.419	2.684	33.786	151.694	150.269	2.681	33.752
LOG Hortolândia	99,99%	99,99%	139.490	139.615	8.281	2.851	139.476	139.601	8.280	2.851
LOG SJP	99,99%	99,99%	53.285	49.135	3.687	2.854	53.280	49.130	3.687	2.854
LOG Juiz de Fora	99,99%	99,99%	113.037	107.536	(1.311)	3.455	113.026	107.525	(1.311)	3.455
LOG Feira de Santana	99,99%	99,99%	37.726	37.618	1.732	763	37.722	37.614	1.732	763
LOG Fortaleza	99,99%	99,99%	127.155	242.682	22.127	12.509	127.142	242.658	22.125	12.507
LOG Via Expressa	99,99%	99,99%	164.653	163.765	6.995	12.806	164.637	163.749	6.994	12.804
LOG Viana	99,99%	99,99%	139.779	137.799	6.970	48.203	139.765	137.785	6.969	48.198
LOG Londrina	99,99%	99,99%	114.280	111.897	4.594	3.689	114.269	111.886	4.594	3.689
LOG Itatiaia	99,99%	99,99%	61.789	66.907	(3.808)	2.575	61.783	66.900	(3.808)	2.575
LOG Rio	99,99%	99,99%	-	151.320	15.015	8.671	-	151.305	15.013	8.670
LOG Aracajú	99,99%	99,99%	72.232	71.325	678	(1.425)	72.225	71.318	678	(1.425)
LOG BTS Extrema	90,06%	91,50%	202.840	179.859	29.655	36.742	182.998	164.571	27.043	33.619
LOG Uberaba	99,00%	99,00%	37.157	10.620	3.364	(1.738)	36.785	10.514	3.330	(1.721)
LOG Sumaré	99,99%	99,99%	19	20	(2)	-	19	20	(2)	-
LOG SJRP	99,99%	99,99%	23.647	23.498	(378)	(741)	23.645	23.496	(378)	(741)
LOG Macaé	99,99%	99,99%	14.118	13.912	(45)	(26.884)	14.117	13.911	(45)	(26.881)
LOG RP	99,99%	99,99%	51.405	51.198	(53)	(242)	51.400	51.193	(53)	(242)
LOG Curitiba (b)	0,00%	0,00%	-	-	-	(19.979)	-	-	-	(19.977)
LDI	100,00%	100,00%	693	454	16	(62)	693	454	16	(62)
LE Empreendimentos	99,00%	99,00%	113	100	(264)	(296)	112	99	(261)	(293)
Juros capitalizados (a)			-	-	-	-	-	-	(4.591)	(18.281)
<b>Total das controladas</b>			<b>1.794.752</b>	<b>2.002.005</b>	<b>110.100</b>	<b>167.950</b>	<b>1.774.248</b>	<b>1.986.294</b>	<b>102.855</b>	<b>146.523</b>
<b>Total do Individual</b>			<b>2.471.111</b>	<b>2.627.389</b>	<b>107.901</b>	<b>152.412</b>	<b>2.100.584</b>	<b>2.292.547</b>	<b>101.983</b>	<b>137.508</b>

(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)).

(b) Venda integral das quotas da SPE LOG Curitiba em 17 de julho de 2019.

b) Controladas em conjunto:

- A Cabral Investimentos SPE Ltda. (“Cabral”) tem como principal objetivo a construção de propriedades para investimentos nos segmentos de *shopping centers*, lojas comerciais e outros ativos para locação.
- O Parque Torino Imóveis S.A. (“Torino”) tem como objetivo a atividade de aluguel de imóveis próprios, construção de edifícios e incorporação de empreendimentos imobiliários.
- A Betim I Incorporações SPE Ltda. (“Loteamento Betim”) tem como principal objetivo o loteamento industrial destinado a venda e desenvolvimento, construção e locação de ativos comerciais, principalmente galpões logísticos.
- A MRV LOG MDI SJC I Incorporações SPE Ltda. (“LOG SJC Sony”) tem como principal objetivo a atividade de aluguel de imóveis próprios, construção de edifícios e incorporação de empreendimentos imobiliários.

Apesar das principais decisões estratégicas quanto aos negócios a serem desenvolvidos e definição da estrutura de capital das controladas em conjunto serem definidas de forma compartilhada, a Companhia apresenta importante papel nas rotinas de administração financeira, contábil e operacional das empresas Cabral e Loteamento Betim.

Os riscos e benefícios decorrentes dos resultados líquidos gerados por essas empresas são assumidos por cada acionista, conforme seu percentual de participação.

As controladas em conjunto não apresentam restrições contratuais de distribuições de recursos provenientes de suas operações para seus controladores.

As principais informações financeiras são como seguem:

	Cabral		Torino		Loteamento Betim		LOG SJC Sony	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Caixa e equivalentes de caixa e TVM	12.301	9.971	14.557	10.173	210	86	3	3
Contas a receber	342	193	-	-	5.609	1.938	-	-
Estoque	-	-	-	-	17.179	27.847	-	-
Outros ativos circulantes	16	8	318	300	130	133	-	-
<b>Total do circulante</b>	<b>12.659</b>	<b>10.172</b>	<b>14.875</b>	<b>10.473</b>	<b>23.128</b>	<b>30.004</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
Contas a receber	448	539	-	-	2.180	2.616	-	-
Estoque	-	-	-	-	100.532	81.738	-	-
Propriedades para investimento	38.463	41.626	394.000	373.100	3.367	-	109.900	109.000
Outros ativos não circulantes	1	1.444	461	472	-	-	-	-
<b>Total do não circulante</b>	<b>38.912</b>	<b>43.609</b>	<b>394.461</b>	<b>373.572</b>	<b>106.079</b>	<b>84.354</b>	<b>109.900</b>	<b>109.000</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>51.571</b>	<b>53.781</b>	<b>409.336</b>	<b>384.045</b>	<b>129.207</b>	<b>114.358</b>	<b>109.903</b>	<b>109.003</b>
Passivo circulante	990	2.860	1.187	1.178	7.715	1.508	-	-
Passivo não circulante	333	461	9.653	10.383	75	15.769	3.705	3.644
Patrimônio líquido	50.248	50.460	398.496	372.484	121.417	97.081	106.198	105.359
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>	<b>51.571</b>	<b>53.781</b>	<b>409.336</b>	<b>384.045</b>	<b>129.207</b>	<b>114.358</b>	<b>109.903</b>	<b>109.003</b>

	Cabral		Torino		Loteamento Betim		LOG SJC Sony	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Receita operacional	1.526	1.039	7.682	7.951	8.624	6.329	-	-
Custo das merc. vendidas / serviços prestados	-	-	-	-	(7.122)	(4.240)	-	-
Outras despesas operacionais (*)	165	(34.016)	(2.573)	(1.800)	(42)	(55)	14	(109)
Resultado financeiro	259	532	196	2.361	(3)	-	(2)	(2)
Varição do valor justo de								
propriedades para investimento	(1.821)	1.277	(10.234)	5.344	1.345	-	866	2.276
Imposto de renda e contribuição social	(341)	(290)	(594)	(1.880)	(101)	(182)	(43)	(73)
<b>Resultado</b>	<b>(212)</b>	<b>(31.458)</b>	<b>(5.523)</b>	<b>11.976</b>	<b>2.701</b>	<b>1.852</b>	<b>835</b>	<b>2.092</b>

(\*) Para a Cabral, foi reconhecido em 2019 a perda decorrente da venda integral da participação societária no Shopping Contagem no valor de R\$34 milhões.

c) As movimentações dos saldos de investimentos em controladas e controladas em conjunto para os exercícios findos em 31 de dezembro 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
<b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:</b>							
<b>Controladas em conjunto:</b>							
Cabral	11/13	24.971	-	(106)	-	-	24.865
Torino	04/15	151.498	10.135	(2.209)	-	-	159.424
Loteamento Betim	03/18	48.541	1.547	1.351	-	9.270	60.709
LOG SJC Sony	-	68.452	3	542	-	-	68.997
Juros capitalizados (a)		12.791	-	(450)	-	-	12.341
<b>Total das controladas em conjunto - Consolidado</b>		<b>306.253</b>	<b>11.685</b>	<b>(872)</b>	<b>-</b>	<b>9.270</b>	<b>326.336</b>
<b>Controladas:</b>							
LOG I	02/09	145.262	4.950	7.767	(13.118)	-	144.861
LOG II	03/11	51.798	522	146	(2.160)	-	50.306
LOG Jundiaí	04/11	95.236	963	2.249	(4.155)	-	94.293
LOG Goiânia	04/12	150.269	5.183	2.681	(6.439)	-	151.694
LOG Hortolândia	09/12	139.601	880	8.280	(9.285)	-	139.476
LOG SJP	04/13	49.130	463	3.687	-	-	53.280
LOG Juiz de Fora	06/13	107.525	9.535	(1.311)	(2.723)	-	113.026
LOG Feira de Santana	06/13	37.614	479	1.732	(2.103)	-	37.722
LOG Fortaleza (b)	08/13	242.658	1.766	22.125	(15.120)	(124.287)	127.142
LOG Via Expressa	11/13	163.749	1.346	6.994	(7.452)	-	164.637
LOG Viana	04/14	137.785	3.115	6.969	(8.104)	-	139.765
LOG Londrina	06/14	111.886	4.030	4.594	(6.241)	-	114.269
LOG Itatiaia	07/14	66.900	635	(3.808)	(1.944)	-	61.783
LOG Rio (b)	02/17	151.305	2.985	15.013	(3.123)	(166.180)	-
LOG Aracajú	10/18	71.318	1.374	678	(1.145)	-	72.225
LOG BTS Extrema (c)	10/19	164.571	(2)	27.043	(6.012)	(2.602)	182.998
LOG Uberaba	09/20	10.514	22.941	3.330	-	-	36.785
LOG Sumaré	-	20	1	(2)	-	-	19
LOG SJRP	-	23.496	527	(378)	-	-	23.645
LOG Macaé	-	13.911	251	(45)	-	-	14.117
LOG RP	-	51.193	260	(53)	-	-	51.400
LDI	-	454	223	16	-	-	693
LE Empreendimentos	-	99	274	(261)	-	-	112
Juros capitalizados (a)		-	-	(4.591)	-	4.591	-
<b>Total das controladas</b>		<b>1.986.294</b>	<b>62.701</b>	<b>102.855</b>	<b>(89.124)</b>	<b>(288.478)</b>	<b>1.774.248</b>
<b>Total do Individual</b>		<b>2.292.547</b>	<b>74.386</b>	<b>101.983</b>	<b>(89.124)</b>	<b>(279.208)</b>	<b>2.100.584</b>
<b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:</b>							
<b>Total do Consolidado</b>		<b>342.794</b>	<b>8.003</b>	<b>(9.015)</b>	<b>(13.000)</b>	<b>(22.529)</b>	<b>306.253</b>
<b>Total do Individual</b>		<b>2.257.123</b>	<b>229.469</b>	<b>137.508</b>	<b>(95.176)</b>	<b>(236.377)</b>	<b>2.292.547</b>

- (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)).
- (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 alienados 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.

## 6. Propriedades para investimento

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Galpões industriais	2.965.730	2.536.495	1.089.966	466.306
Strip malls	28.740	37.640	28.740	37.640
<b>Total</b>	<b>2.994.470</b>	<b>2.574.135</b>	<b>1.118.706</b>	<b>503.946</b>



A movimentação do saldo de propriedades para investimento para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	<b>2.574.135</b>	2.485.297	<b>503.946</b>	445.780
Adições	<b>328.326</b>	198.246	<b>256.490</b>	31.512
Efeito de cisão e incorporação de controladas	-	-	<b>298.128</b>	-
Juros capitalizados (nota 8)	<b>5.444</b>	24.159	<b>850</b>	4.853
Transferência para ativos não circulantes mantidos para venda	<b>(61.258)</b>	(202.000)	<b>(61.258)</b>	-
Baixa por venda de ativo / participação societária	<b>(8.500)</b>	(32.579)	<b>(8.500)</b>	-
Variação do valor justo	<b>156.323</b>	101.012	<b>129.050</b>	21.801
Saldo final	<b>2.994.470</b>	2.574.135	<b>1.118.706</b>	503.946

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

	Consolidado		Individual	
	2020	2019	2020	2019
Variação do valor justo de PPI	<b>156.323</b>	101.012	<b>129.050</b>	21.801
PIS/COFINS diferido	<b>2.347</b>	(1.388)	<b>4.813</b>	-
Variação do valor justo de PPI no resultado	<b>158.670</b>	99.624	<b>133.863</b>	21.801

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, o Grupo transferiu propriedades para investimento para a rubrica “ativos não circulantes mantidos para a venda”, tendo em vista a alta probabilidade de venda destes ativos para o fundo “LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário”.

Em 09 de dezembro de 2020, a Companhia vendeu o ativo LOG Sapucaias pelo valor total de R\$8.500 com entrada já recebida de R\$5.000 e mais cinco parcelas mensais de R\$700 cada, sendo a primeira em janeiro de 2021.

Em 31 de dezembro de 2020, do total de propriedades para investimento, R\$1.611.536 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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	<b>36.998</b>	-	<b>36.998</b>	-
Transferência de propriedades para investimento	<b>61.258</b>	202.000	<b>61.258</b>	202.000
Venda de participação em propriedades para investimento	<b>(90.860)</b>	(165.002)	<b>(90.860)</b>	(165.002)
Variação do valor justo	<b>(7.396)</b>	-	<b>(7.396)</b>	-
Saldo final	-	36.998	-	36.998

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

	Consolidado		Individual	
	2020	2019	2020	2019
Variação do valor justo de AMV no resultado	<b>(7.396)</b>	-	<b>(7.396)</b>	-

Em 30 de novembro de 2020 e 18 de dezembro de 2019, o Grupo alienou participações em ativos para o fundo “LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário”, pelo valor de R\$91 milhões e R\$165 milhões, respectivamente, recebidos integralmente à vista.

## 7. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 é como segue:

	Inicial	Adoção CPC 06 (R2) / IFRS 16	Adição	Final
<b>Consolidado</b>				
<b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:</b>				
<b>Custo:</b>				
Direito de uso (*)	4.387	-	286	<b>4.673</b>
Outros (**)	1.760	-	214	<b>1.974</b>
<b>Total Custo</b>	<b>6.147</b>	<b>-</b>	<b>500</b>	<b>6.647</b>
<b>Depreciação acumulada:</b>				
Direito de uso (*)	243	-	306	<b>549</b>
Outros (**)	946	-	171	<b>1.117</b>
<b>Total da depreciação acumulada</b>	<b>1.189</b>	<b>-</b>	<b>477</b>	<b>1.666</b>
<b>Total do imobilizado líquido</b>	<b>4.958</b>	<b>-</b>	<b>23</b>	<b>4.981</b>
<b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:</b>				
<b>Total do imobilizado líquido</b>	<b>970</b>	<b>3.676</b>	<b>312</b>	<b>4.958</b>

	Inicial	Adoção CPC 06 (R2) / IFRS 16	Adição	Final
<b>Individual</b>				
<b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:</b>				
<b>Custo:</b>				
Direito de uso (*)	4.387	-	286	<b>4.673</b>
Outros (**)	1.548	-	214	<b>1.762</b>
<b>Total Custo</b>	<b>5.935</b>	<b>-</b>	<b>500</b>	<b>6.435</b>
<b>Depreciação acumulada:</b>				
Direito de uso (*)	243	-	307	<b>550</b>
Outros (**)	796	-	151	<b>947</b>
<b>Total da depreciação acumulada</b>	<b>1.039</b>	<b>-</b>	<b>458</b>	<b>1.497</b>
<b>Total do imobilizado líquido</b>	<b>4.896</b>	<b>-</b>	<b>42</b>	<b>4.938</b>
<b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:</b>				
<b>Total do imobilizado líquido</b>	<b>888</b>	<b>3.676</b>	<b>332</b>	<b>4.896</b>

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

(\*\*) Essencialmente benfeitorias em imóveis de terceiros.

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

## 8. Empréstimos, financiamentos e debêntures

### a) Posição

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

Modalidade	31/12/20			31/12/19
	Circulante	Não circulante	Total	Total
<b>Individual:</b>				
Debênture - 8ª emissão	12.566	-	12.566	29.463
Debênture - 10ª emissão	20.545	40.770	61.315	75.820
Debênture - 11ª emissão	14.608	-	14.608	29.277
Debênture - 12ª emissão	10.034	60.002	70.036	80.063
Debênture - 13ª emissão	81.088	-	81.088	81.165
Debênture - 14ª emissão	30.381	120.000	150.381	150.929
Debênture - 15ª emissão	7.043	49.000	56.043	63.056
Debênture - 16ª emissão	18.624	63.636	82.260	104.882
Debênture - 17ª emissão	1.365	230.000	231.365	233.391
(-) Custo de captação	(2.357)	(4.038)	(6.395)	(9.296)
<b>Total de debêntures - Individual</b>	<b>193.897</b>	<b>559.370</b>	<b>753.267</b>	<b>838.750</b>
Financiamento à construção	6.209	16.450	22.659	27.977
(-) Custo de captação	(103)	(298)	(401)	(513)
<b>Total empréstimos e financiamentos - Individual</b>	<b>6.106</b>	<b>16.152</b>	<b>22.258</b>	<b>27.464</b>
<b>Total Individual</b>	<b>200.003</b>	<b>575.522</b>	<b>775.525</b>	<b>866.214</b>
<b>Controladas:</b>				
Financiamento à construção (*)	3.334	22.294	25.628	24.196
(-) Custo de captação	(108)	(382)	(490)	(605)
<b>Total empréstimos e financiamentos - Controladas</b>	<b>3.226</b>	<b>21.912</b>	<b>25.138</b>	<b>23.591</b>
<b>Total Consolidado</b>	<b>203.229</b>	<b>597.434</b>	<b>800.663</b>	<b>889.805</b>

(\*) Mensurado ao valor justo por meio de resultado, conforme metodologia de contabilidade de hedge, ver nota 19 (a).

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

Modalidade	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de encargos	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 8ª Emissão	60	12/15	Trimestral	Trimestral	11/17 a 08/21	119% CDI	119% CDI + 0,29%
Debênture - 10ª emissão	100.000	12/17	Semestral	Semestral	12/20 a 12/23	CDI + 1,60%	CDI + 1,77%
Debênture - 11ª emissão	51.000	12/17	Semestral	Semestral	12/18 a 12/21	CDI + 2,00%	CDI + 2,23%
Debênture - 12ª emissão	10.000	12/17	Mensal	Mensal	01/18 a 12/27	CDI + 2,25%	CDI + 2,42%
Debênture - 13ª emissão	81.000	07/18	Parcela única	Semestral	06/21	108% CDI	108% CDI + 0,87%
Debênture - 14ª emissão	15.000	11/18	Semestral	Semestral	11/21 a 11/23	117% CDI	117% CDI + 0,26%
Debênture - 15ª emissão	70.000	12/18	Mensal	Mensal	01/19 a 12/28	CDI + 1,35%	CDI + 1,71%
Debênture - 16ª emissão	100.000	03/19	Semestral	Semestral	03/20 a 03/25	108% CDI	108% CDI + 0,34%
Debênture - 17ª emissão	230.000	09/19	Anual	Semestral	09/22 a 09/24	116,5% CDI	116,5% CDI + 0,18%
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	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	889.805	940.313	866.214	770.502
Captações	-	331.854	-	330.051
Encargos financeiros provisionados	32.002	69.792	29.751	61.420
Ajuste ao valor justo	3.254	-	-	-
Custo de captação de recursos	-	(2.895)	-	(2.837)
Amortização do custo de captação de recursos	3.128	7.872	3.012	5.686
Pagamento de principal	(87.643)	(352.834)	(86.098)	(234.010)
Pagamento de encargos financeiros	(39.883)	(104.297)	(37.354)	(64.598)
Saldo final	800.663	889.805	775.525	866.214

b) Garantias

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2020 são como segue:

	Consolidado		
	Financiamento à construção	Debêntures	Total
Real / direitos creditórios	48.287	759.662	807.949 (*)

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

As garantias reais são representadas pelos terrenos, benfeitorias e imóveis dos respectivos projetos financiados (ver nota 6) e ações da controlada em conjunto Parque Torino Imóveis S.A.

Os direitos creditórios são representados pelo fluxo de recebimento futuro dos empreendimentos financiados, dados em garantia no eventual inadimplemento junto às instituições financeiras.

c) Vencimentos

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
<u>Período após a data do balanço:</u>				
1 ano	203.229	82.526	200.003	79.661
2 anos	199.335	194.518	196.540	191.879
3 anos	199.719	208.797	196.912	206.158
4 anos	118.598	209.151	115.778	206.500
Após 4 anos	79.782	194.813	66.292	182.016
Total	800.663	889.805	775.525	866.214

d) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros são capitalizados conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado		Individual	
	2020	2019	2020	2019
<u>Encargos financeiros provenientes de:</u>				
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(35.130)	(77.664)	(32.763)	(67.106)
Instrumentos financeiros derivativos	34	(354)	34	(354)
Total dos encargos financeiros	(35.096)	(78.018)	(32.729)	(67.460)
<u>Juros capitalizados em:</u>				
Propriedade para investimento (nota 6)	5.444	24.159	850	4.853
Investimento (nota 5)	-	-	4.591	18.281
Encargos financeiros registrados no resultado (nota 17)	(29.652)	(53.859)	(27.288)	(44.326)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 3,85% a.a. (7,71% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro 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.

A Companhia tem certas obrigações contratuais que devem ser cumpridas durante o período da dívida, tais como: prestar informações nos prazos solicitados; não realizar operações estranhas ao seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor; garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos, dentro das políticas definidas pela Companhia; cumprir os pagamentos previstos em contrato; garantir o cumprimento de todas as leis, regras e regulamentos em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos; manter válidas as licenças pertinentes ao funcionamento do negócio; honrar com as garantias apresentadas nos contratos; prestar informações sobre atos e fatos relevantes que venham afetar a sua condição financeira ou a capacidade de cumprimento de suas obrigações; comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato; itens relacionados à continuidade das atividades, falência ou insolvência; garantir a integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros; não realizar cessão de direitos dos contratos sem anuência do agente financeiro; não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis, e no controle acionário; dentre outras. A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos.

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia está atendendo a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

## 9. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado e Individual	
	31/12/20	31/12/19
Circulante	16.630	-
Não circulante	45.725	-
<b>Total</b>	<b>62.355</b>	<b>-</b>

Todas as aquisições são atualizadas pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

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

	Consolidado e Individual	
	31/12/20	31/12/19
<u>Período após a data do balanço:</u>		
1 ano	16.630	-
2 anos	22.677	-
3 anos	23.048	-
Total	<b>62.355</b>	-

## 10. Permutas

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

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

	Consolidado e Individual	
	31/12/20	31/12/19
<u>Período após a data do balanço:</u>		
1 ano	45.688	1.550
2 anos	33.387	13.857
3 anos	23.351	889
Após 3 anos	28.110	-
Total	<b>130.536</b>	<b>16.296</b>
Circulante	45.688	1.550
Não circulante	84.848	14.746
	<b>130.536</b>	<b>16.296</b>

## 11. Imposto de renda e contribuição social

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

	Consolidado		Individual	
	2020	2019	2020	2019
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	235.693	142.029	218.607	124.804
Alíquota vigente - imposto de renda e contribuição social	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(80.136)	(48.290)	(74.326)	(42.433)
Efeito do IRPJ e da CSLL sobre as diferenças permanentes:				
Resultado de equivalência patrimonial bruto de juros capitalizados baixados	(296)	(3.065)	36.235	52.968
Efeito de cisão e incorporação de controladas (*)	(40.772)	(44.356)	(40.772)	(44.356)
Diferença de base de cálculo para empresas tributadas no lucro presumido	27.881	47.803	-	-
Outros	202	(786)	215	(781)
Crédito (débito) do IRPJ e da CSLL no resultado	<b>(93.121)</b>	<b>(48.694)</b>	<b>(78.648)</b>	<b>(34.602)</b>

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

Em 31 de dezembro 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	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
<b>Ativo não circulante:</b>				
Imposto de renda e contribuição social	<b>16.537</b>	99.359	<b>16.537</b>	99.359
<b>Passivo:</b>				
Imposto de renda e contribuição social	<b>(30.230)</b>	(31.451)	-	-
PIS/COFINS	<b>(34.447)</b>	(36.774)	-	-
	<b>(64.677)</b>	(68.225)	-	-
Circulante	<b>(1.423)</b>	(1.763)	-	-
Não circulante	<b>(63.254)</b>	(66.462)	-	-
Total	<b>(64.677)</b>	(68.225)	-	-

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
<b>Efeito tributário sobre:</b>				
<b>Ativo diferido:</b>				
Prejuízo fiscal e base negativa	<b>60.125</b>	60.876	<b>59.650</b>	59.697
Juros capitalizados baixados (*)	<b>95.649</b>	99.691	<b>95.649</b>	99.691
Diferenças temporárias	<b>523</b>	7.109	<b>523</b>	7.109
	<b>156.297</b>	167.676	<b>155.822</b>	166.497
Passivos diferidos reclassificados	<b>(139.760)</b>	(68.317)	<b>(139.285)</b>	(67.138)
Ativo diferido	<b>16.537</b>	99.359	<b>16.537</b>	99.359
<b>Passivo diferido:</b>				
Mais valia do valor justo sobre propriedades para investimento	<b>(167.678)</b>	(97.513)	<b>(139.285)</b>	(67.138)
Aluguéis a receber e outros	<b>(2.384)</b>	(2.255)	-	-
Receita financeira tributada pelo regime de caixa	<b>72</b>	-	-	-
	<b>(169.990)</b>	(99.768)	<b>(139.285)</b>	(67.138)
Passivos diferidos reclassificados	<b>139.760</b>	68.317	<b>139.285</b>	67.138
Imposto diferido passivo	<b>(30.230)</b>	(31.451)	-	-

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

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

Em 31 de dezembro 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:		
2021	2.983	2.983
2022	2.732	2.732
2023	652	652
2024	1.437	1.437
2025	376	376
2026 a 2028	1.127	1.127
2029 a 2030	7.230	7.230
Total	<b>16.537</b>	<b>16.537</b>

A projeção acima mencionada está baseada em projetos que atualmente já se encontram em operação, na construção e na entrada em operação de novos galpões e em projetos que se encontram em fase pré-operacional no portfólio da Companhia. A receita projetada advinda da locação dos referidos ativos contribui para a geração de lucro tributável compatível à realização dos impostos diferidos ativos referentes a prejuízo fiscal e base negativa. A realização dos referidos ativos oriundos da diferença temporária referente aos juros capitalizados considera o mesmo período de dedutibilidade fiscal aplicável aos custos históricos das

respectivas propriedades para investimento, e, no décimo ano, é considerada a realização integral no pressuposto de venda dos referidos ativos.

Em 31 de dezembro 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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 é como segue:

	Consolidado				Individual			
	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 e cisão de controladas (*)	-	-	-	-	(147)	(4.061)	(4.208)	-
Efeito de venda de participação societária (**)	-	-	-	814	-	-	-	-
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:								
Patrimônio líquido	27	-	27	8.192	27	-	27	8.192
Resultado do exercício	(11.406)	(70.222)	(81.628)	(38.884)	(10.555)	(68.086)	(78.641)	(34.602)
Saldo final	156.297	(169.990)	(13.693)	67.908	155.822	(139.285)	16.537	99.359

(\*) Refere-se à incorporação dos saldos das contas de impostos diferidos na controladora, anteriormente reconhecidos nas controladas.

(\*\*) Refere-se ao desreconhecimento dos saldos das contas de impostos diferidos da controlada, que teve suas quotas alienadas.

## 12. Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis

O Grupo constituiu provisões para riscos para as ações cuja expectativa de perda é considerada provável, baseada na avaliação de seus assessores legais, que se espera ser necessária a saída de recursos financeiros para liquidar as respectivas obrigações. A natureza dessas ações é essencialmente referente a reclamações trabalhistas. A movimentação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	1.808	2.098	318	425
Adições e atualização	778	494	426	169
Pagamento	(587)	(330)	(467)	(153)
Reversão	(274)	(454)	(169)	(123)
Saldo final	1.725	1.808	108	318

Os processos julgados com probabilidade de perda possível pelos consultores jurídicos montam em R\$2.929 no Consolidado e R\$616 no Individual em 31 de dezembro de 2020 (R\$5.672 no Consolidado e R\$286 no Individual em 31 de dezembro de 2019).

## 13. Arrendamentos

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

Como arrendatário, o Grupo identificou contrato que contém arrendamento, referente ao aluguel da sua sede. O referido contrato tem vigência de dez anos, a partir de 1º de abril de 2015, e estabelece pagamento mensal de R\$39, anualmente reajustado pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) (R\$38 corrigido pelo índice contratual, na data da adoção inicial). Para fins de estimativa do reconhecimento inicial do passivo de arrendamento e do direito de uso, considerou-se a opção de prorrogação do arrendamento por igual período.

A movimentação do passivo de arrendamento para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 é como segue:



	Consolidado e Individual	
	2020	2019
Saldo inicial	4.265	-
Adoção inicial CPC 06 (R2) / IFRS 16	-	3.676
Remensuração	286	711
Despesas de juros	288	311
Pagamento de principal	(177)	(122)
Pagamento de juros	(288)	(311)
Saldo final	<b>4.374</b>	4.265
Circulante	192	168
Não circulante	4.182	4.097
	<b>4.374</b>	4.265

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.

Não houve despesas referentes a pagamentos variáveis ou receita de subarrendamento no período.

O Grupo não possui ativos de direito de uso que atendam à definição de propriedade para investimento.

#### 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2020, estes arrendamentos representam R\$42 (R\$29 em 31 de dezembro de 2019).

## 14. Patrimônio líquido

### (a) Capital social

	Consolidado e Individual	
	31/12/20	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 31 de dezembro de 2020 e de 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.

Os detentores das ações têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de novas ações ou transferência parcial / total a terceiros, que pode ser exercido no prazo legal de até trinta dias.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Conselho de Administração (CA), aprovou os seguintes aumentos de capital:

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
<b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:</b>						
22/10/19	Emissão de novas ações	28.350	102.159	22,50	637.875	2.053.976
06/09/19	Emissão de novas ações	25	73.809	2,39	59	1.416.101
20/03/19	Emissão de novas ações	4.555	73.784	22,00	100.201	1.416.042

Para efetuar os aumentos de capital relacionados acima, a Companhia incorreu em gastos com emissão de ações, no montante de R\$24.096 (R\$15.904 líquido de efeitos tributários).

(b) Ações em tesouraria

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foram adquiridas 985 mil ações no valor de R\$18.597, vendidas 924 mil ações no valor de R\$34.171 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	Vendidas	Transferidas	Saldo final	Média ponderada	Máximo	Mínimo	
<b>2020:</b>									
Ações ordinárias	-	985	(924)	(45)	16	18,88	22,18	14,87	547

(\*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 31 de dezembro de 2020.

(c) Reservas de capital

Os saldos de reservas de capital são decorrentes de custos de transações para aumentos de capital da Companhia e de opções de ações outorgadas a executivos e empregados da Companhia, conforme item (f) abaixo. Nos termos do art. 200 da Lei das Sociedades por Ações, a Companhia poderá utilizar as reservas de capital para absorção de prejuízos, resgate, reembolso ou compra de ações e incorporação ao capital social.

(d) Reservas de lucro

*Reserva legal*

A reserva legal é constituída com base em 5% do lucro de cada exercício, e não deve exceder 20% do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal, acrescido do montante das reservas de capital, exceder 30% do capital social, não é obrigatório a destinação de parte do lucro líquido do exercício para esta rubrica. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos ou aumentar o capital. A memória de cálculo referente a constituição da reserva legal para os exercícios de 2020 e de 2019 está detalhada no item (e) abaixo.

*Reserva de retenção de lucros*

A reserva de retenção de lucros refere-se aos lucros não distribuídos aos acionistas em função, basicamente, do atendimento às necessidades de recursos da Companhia para aplicação em investimentos conforme orçamento de capital. Em 31 de dezembro de 2020, foi constituída reserva de retenção de lucros, no valor de R\$99.721 (R\$64.269 em 31 de dezembro de 2019).

(e) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou períodos menores, e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre o capital próprio intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucro existentes no último balanço anual ou semestral. Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre capital

próprio poderão ser imputados ao dividendo obrigatório. Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido os seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de lucros a realizar formada em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedades por Ações. O pagamento do dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido realizado, nos termos da Lei.

Conforme proposta da Administração da Companhia, “ad referendum” da Assembleia Geral Ordinária (AGO), os dividendos de 2020 são como segue (os de 2019 são apresentados para fins comparativos):

	2020	2019
Lucro do exercício	139.959	90.202
Reserva legal – 5% do lucro do exercício	(6.998)	(4.510)
Lucro disponível para distribuição	132.961	85.692
Dividendos propostos – 25% do lucro disponível para distribuição	33.240	21.423
Dividendos propostos por ação (Reais – R\$ por ação)	0,3254	0,2097

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

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.

(f) Plano de opções de ações

O plano de outorga de opção de compra de ações aprovado pela Companhia, conforme respectivo regulamento corresponderá a, no máximo, 1.892.149 ações, equivalentes a 5% do total das ações da Companhia em novembro de 2010 (892.149 ações) mais um milhão de opções aprovada na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 16 de abril de 2020. O regulamento também estabelece as condições de exercício, inclusive prazos. Uma vez exercida a opção pelos beneficiários, as ações correspondentes serão objeto de emissão através de aumento de capital da Companhia. O preço de exercício do plano de outorga de opção de compra de ações será equivalente à média dos trinta últimos pregões anteriores à data da concessão de cada programa. Os executivos e empregados da Companhia, inclusive de controladas, direta ou indiretamente, poderão ser habilitados a participar do referido plano. Caso o contrato de trabalho ou o mandato do colaborador venha a cessar em razão de, respectivamente, (a) pedido de demissão ou renúncia; ou (b) demissão (com ou sem justa causa) ou destituição (com ou sem justo motivo), obedecida, conforme for o caso, a definição de justo motivo prevista na legislação societária ou de justa causa prevista na legislação trabalhista, o que for aplicável, as opções cujo direito de exercício (i) não tenha sido adquirido, até tal data, serão canceladas; e (ii) já tenha sido adquirido até tal data, poderão ser exercidas em até 90 dias, contados da data de término do respectivo contrato de trabalho ou mandato, mediante notificação por escrito enviada ao presidente do Conselho de Administração da Companhia, sendo que, após tal prazo, serão canceladas. Em caso de morte do beneficiário, seus sucessores terão o direito de exercer eventuais opções não exercidas, independentemente da observância de períodos de restrição à venda de ações no âmbito do Programa e mesmo que o direito ao exercício ainda não tenha sido adquirido, imediatamente e pelo prazo de exercício previsto no respectivo programa, sendo que o número de ações a que os sucessores do beneficiário fazem jus será calculado pro rata de acordo com o Plano.

Em 26 de junho de 2020, foi outorgado pela Companhia para diretores e gestores, o programa 8 do plano de opções de ações. O programa contempla 253 mil e 400 mil opções com *vesting period* de até 5 e 10 anos e prazo final de exercício em dezembro de 2027 e dezembro de 2032, respectivamente. O valor justo da opção é de R\$11,83 e R\$12,66 cada, totalizando custo de remuneração de R\$7.254 que será reconhecido no resultado ao longo do *vesting period*.

Em 06 de setembro de 2019, foi outorgado pela Companhia para diretores e gestores, o programa 7 do plano de opções de ações. O programa contempla 226 mil opções com *vesting period* de até 5 anos e prazo final de

exercício em dezembro de 2026. O valor justo da opção é de R\$4,76 cada, totalizando custo de remuneração de R\$1.077 que será reconhecido no resultado ao longo do *vesting period*.

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

Programa	Aprovação	Qtde	% do total aprovado no plano	Vesting	Preço de exercício	Participantes	Prazo inicial de exercício	Prazo final de exercício (*)
1	06/11	70.000	3,70%	Até 5 anos	R\$ 4,00	Diretores	08/11	12/21
2	06/12	22.444	1,19%	Até 5 anos	R\$ 22,36	Diretores	08/12	12/22
3	10/13	32.879	1,74%	Até 5 anos	R\$ 30,04	Diretores e gestores	12/13	12/23
4	11/14	31.835	1,68%	Até 5 anos	R\$ 30,04	Diretores e gestores	12/14	12/24
5	12/15	27.710	1,46%	Até 5 anos	R\$ 30,04	Diretores e gestores	12/15	12/25
6	04/18	352.000	18,60%	Até 5 anos	R\$ 22,00	Diretores e gestores	12/18	12/25
7	09/19	226.251	11,96%	Até 5 anos	R\$ 23,42	Diretores e gestores	12/19	12/26
8	06/20	653.216	34,52%	Até 5 e 10 anos	R\$ 21,62	Diretores e gestores	12/20	12/27 e 12/32

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

A movimentação das ações para os programas de opções de ações para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 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	(4)	-	649
		729	653	(155)	(45)	1.182
Preço médio ponderado das opções		22,26	21,62	23,45	4,04	22,44
Movimentação 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	40	114	441	2,0
7	19	222	549	3,0
8	33	1.090	6.164	9,1
2020	170	1.426	7.154	8,2
2019	197	623	1.846	3,6

Em todos os programas, nenhum valor é pago pelo beneficiário no ato do recebimento da opção. Em 31 de dezembro de 2020, as opções outorgadas correspondem a 74,85% do total aprovado no plano (81,69% em 31 de dezembro de 2019).

O preço médio ponderado de mercado das ações exercidas no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, considerando a data de exercício, foi de R\$40,10 (R\$22,39 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

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

A Companhia registra nas demonstrações financeiras a remuneração dos colaboradores baseada em ações com base no seu valor justo na data da outorga. O valor justo do programa foi estimado com base no modelo de valorização de opções Black & Scholes, tendo sido consideradas as seguintes premissas médias ponderadas:

	Programa							
	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º
Taxa livre de risco	12,10%	8,66%	10,86%	12,42%	16,20%	8,61%	6,43%	5,21% e 6,41%
Duração do exercício em anos (*)	7	7	7	7	7	7	7	7 e 12
Volatilidade anualizada esperada	45,73%	42,26%	36,56%	27,17%	26,73%	29,38%	30,86%	39,97%
Dividendos esperados	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	6,02%	5,00%	4,00%	4,00%
Valor justo da opção na data de outorga por ação	R\$ 4,04	R\$ 2,73	R\$ 2,09	R\$ 3,43	R\$ 3,48	R\$ 4,66	R\$ 4,76	R\$11,83 e R\$12,66

(\*) Período de vesting de até 5 e 10 anos.

Para a taxa livre de risco foi considerado uma média das taxas CDI futuras do prazo de exercício máximo de cada tranche dos planos, dado por projeção da B3.

A volatilidade esperada foi calculada com base na média histórica da Companhia, de empresas do mesmo setor de atuação e dos dados da B3.

Em 31 de dezembro de 2020, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 1.182 mil ações, o que representaria uma diluição de 1,14% em relação ao total de ações da Companhia de 102.159 mil (0,71% em 31 de dezembro de 2019).

(g) Participações não controladoras

	Consolidado	
	2020	2019
Saldo no início do exercício	15.266	12.354
Aportes (distribuições) líquidos a acionistas não controladores	(641)	(221)
Transação de capital	2.602	-
Participação nos lucros do exercício	2.613	3.133
Saldo no fim do exercício	19.840	15.266

(h) 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
Lucro básico por ação:		
Lucro do exercício	139.959	90.202
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	101.680	78.334
Lucro por ação básico - em R\$	1,37647	1,15151
Lucro diluído por ação:		
Lucro do exercício	139.959	90.202
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	101.680	78.334
Efeito diluidor das opções de ações (milhares)	298	37
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	101.978	78.371
Lucro por ação diluído - em R\$	1,37244	1,15096

## 15. Receitas líquidas

	Consolidado		Individual	
	2020	2019	2020	2019
Receita de aluguéis	<b>144.870</b>	131.873	<b>33.785</b>	24.471
Receita de serviço de administração de condomínios	<b>4.271</b>	3.810	<b>4.271</b>	3.810
Tributos sobre receitas	<b>(7.604)</b>	(7.649)	<b>(3.676)</b>	(2.737)
Receita líquida	<b>141.537</b>	128.034	<b>34.380</b>	25.544

## 16. Custos e despesas por natureza

	Consolidado		Individual	
	2020	2019	2020	2019
Custos dos serviços prestados - administração de condomínios	<b>(1.699)</b>	(2.162)	<b>(1.699)</b>	(2.162)
Despesas operacionais:				
Depreciação e amortização	<b>(728)</b>	(733)	<b>(722)</b>	(727)
Publicidade	<b>(1.528)</b>	(1.397)	<b>(1.518)</b>	(1.384)
Salários, encargos e benefícios	<b>(10.685)</b>	(8.360)	<b>(10.685)</b>	(8.368)
Honorários da administração	<b>(4.176)</b>	(2.769)	<b>(4.176)</b>	(2.769)
Consultorias e serviços	<b>(5.889)</b>	(5.131)	<b>(3.492)</b>	(2.322)
Despesas gerais	<b>(4.019)</b>	(3.878)	<b>(3.533)</b>	(3.496)
Opções de ações	<b>(1.426)</b>	(623)	<b>(1.426)</b>	(623)
Despesa de vacância	<b>(3.641)</b>	(3.105)	<b>(1.397)</b>	(1.067)
Outras	<b>(7.399)</b>	(10.310)	<b>(6.806)</b>	(8.972)
	<b>(39.491)</b>	(36.306)	<b>(33.755)</b>	(29.728)
Classificadas como:				
Despesas comerciais	<b>(10.296)</b>	(8.990)	<b>(6.197)</b>	(5.131)
Despesas gerais e administrativas	<b>(17.620)</b>	(14.237)	<b>(16.576)</b>	(12.856)
Honorários da administração	<b>(4.176)</b>	(2.769)	<b>(4.176)</b>	(2.769)
Outras despesas operacionais	<b>(7.399)</b>	(10.310)	<b>(6.806)</b>	(8.972)
	<b>(39.491)</b>	(36.306)	<b>(33.755)</b>	(29.728)

## 17. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado		Individual	
	2020	2019	2020	2019
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 8 (d))	<b>(29.652)</b>	(53.859)	<b>(27.288)</b>	(44.326)
Resultado com instrumentos financeiros derivativos	<b>(115)</b>	267	<b>3.139</b>	267
Outras despesas financeiras	<b>(618)</b>	(2.335)	<b>47</b>	(1.721)
	<b>(30.385)</b>	(55.927)	<b>(24.102)</b>	(45.780)
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	<b>13.040</b>	16.685	<b>12.938</b>	16.406
Receitas de juros de contratos de mútuo	<b>608</b>	-	<b>949</b>	741
Resultado com instrumentos financeiros derivativos	-	23	-	23
Outras receitas financeiras (*)	<b>1.681</b>	1.073	<b>1.446</b>	451
	<b>15.329</b>	17.781	<b>15.333</b>	17.621
Resultado financeiro	<b>(15.056)</b>	(38.146)	<b>(8.769)</b>	(28.159)

(\*) Inclui efeito tributário sobre receita financeira.

## 18. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas são como seguem:

	Consolidado				Individual				
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo		
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	
<b>Aplicações financeiras e TVM</b>									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	314.830	328.915	-	-	314.830	328.915	-	-
Banco Bradesco S.A.	[2]	36.342	158.794	-	-	33.078	156.055	-	-
<b>Créditos com empresas ligadas</b>									
Investidas									
SPEs	[3]	-	-	-	-	5.044	7.637	-	-
<b>Cientes por aluguéis</b>									
Outras partes relacionadas									
Patrus Transportes Urgentes Ltda.	[4]	457	427	-	-	23	21	-	-
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[5]	40	34	-	-	40	34	-	-
<b>Contas a receber por venda de quotas</b>									
Outras partes relacionadas:									
MRV MRL Camp Nou Incorporações e Participações Ltda.	[6]	19.445	27.919	-	-	19.445	27.919	-	-
<b>Empréstimos, financiamentos e debêntures</b>									
Outras partes relacionadas:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	-	-	50.056	50.409	-	-	50.056	50.409
Banco Bradesco S.A.	[2]	-	-	180.200	181.472	-	-	180.200	181.472
<b>Fornecedor por arrendamento</b>									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[7]	-	-	43	41	-	-	43	41

	Consolidado				Individual				
	Receita		Despesa		Receita		Despesa		
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
<b>Receitas financeiras</b>									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	1.990	8.328	-	-	1.990	7.974	-	-
Banco Bradesco S.A.	[2]	2.006	1.091	-	-	1.939	934	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPEs	[3]	-	-	-	-	341	741	-	-
<b>Receita de aluguéis</b>									
Clientes por aluguéis									
Outras partes relacionadas:									
Patrus Transportes Urgentes Ltda.	[4]	5.331	4.753	-	-	270	271	-	-
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[5]	428	135	-	-	428	135	-	-
<b>Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas</b>									
Contas a receber por venda de quotas									
Outras partes relacionadas:									
MRV MRL Camp Nou Incorporações e Participações Ltda.	[6]	-	-	-	1.403	-	-	-	1.403
<b>Despesas operacionais</b>									
Despesas gerais e administrativas									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[7]	-	-	298	311	-	-	298	311
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[8]	-	-	1.560	1.639	-	-	604	587
<b>Despesas financeiras</b>									
Outras partes relacionadas:									
Juros:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	-	-	1.608	737	-	-	1.608	737
Banco Bradesco S.A.	[2]	-	-	5.788	14.369	-	-	5.788	8.634
Comissão:									
Banco Bradesco S.A.	[9]	-	-	-	785	-	-	-	785
Banco Inter S.A. (Inter)	[10]	-	-	-	1.221	-	-	-	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 31 de dezembro de 2020, as aplicações apresentam rendimento de 22,65% do CDI no Consolidado e Individual (118,69% em 31 de dezembro de 2019).

A controlada em conjunto Cabral Investimentos SPE Ltda. ("Cabral") possui saldo de aplicações financeiras no Inter, no valor de R\$3.126, em 31 de dezembro de 2020 (R\$5.560 em 31 de dezembro de 2019). Os rendimentos financeiros advindos destas aplicações no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram de R\$115 (R\$354 no mesmo período de 2019).

- [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)
	9.953	23.581	33.534
Baixa do investimento	(11.155)	(24.984)	(36.139)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(1.202)	(1.403)	(2.605)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(1.383)	(3.606)	(4.989)
Resultado líquido da venda	(2.585)	(5.009)	(7.594)
Contas a receber em 31 de dezembro de 2020	-	20.502	20.502
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 31 de dezembro de 2020 e 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 17ª emissão de debêntures da Companhia.
- [10] 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
Benefícios de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração	4.176	3.087
Participação nos lucros e resultados	1.285	630
Benefícios assistenciais	145	85
Benefícios de longo prazo a administradores:		
Previdência privada (plano de contribuição definida)	87	69
Remuneração baseada em ações:		
Plano de opção de ações	1.160	532
	<b>6.853</b>	<b>4.403</b>

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.

## 19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

### (a) Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são representados pelos saldos de caixa, bancos, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, contas a receber, créditos com empresas ligadas, fornecedores, empréstimos, financiamentos, debêntures e derivativos. Todos os instrumentos financeiros mantidos pelo Grupo foram registrados contabilmente em 31 de dezembro 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		31/12/20
							Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Valor justo do derivativo
Swap (*)	11/18	10,5% / 108,95% CDI	08/28	21.733	21.872	21.761	111	3.132	3.243
							<b>111</b>	<b>3.132</b>	<b>3.243</b>
									Consolidado e Individual
									Ativo não circulante
									Total
									<b>3.243</b>

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
							<b>76</b>	<b>(6)</b>	<b>70</b>
									Consolidado e Individual
									Ativo não circulante
									Total
									<b>70</b>

(\*) 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*.

(\*\*) No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foram resgatados no vencimento três *swaps* com desembolso pela Companhia de R\$2.426, com perda no resultado do exercício de R\$81, que tinham como objetivo a proteção patrimonial através da substituição de taxas.

	Efeito no resultado - Consolidado e Individual		
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total (*)
Exercício 2020	34	3.139	3.173
Exercício 2019	(354)	290	(64)

(\*) No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foram registrados no vencimento três *swaps* com desembolso pela Companhia de R\$2.426, com perda no resultado do exercício de R\$81, que tinham como objetivo a proteção patrimonial através da substituição de taxas.

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

#### Contabilidade de *hedge*

Conforme detalhado na nota 2.2 (j), com o objetivo de representar nas demonstrações financeiras, os efeitos das atividades de gerenciamento de riscos e eliminar o descasamento contábil e a volatilidade do resultado decorrente de mensurar instrumentos financeiros em bases diferentes, o Grupo adotou a contabilidade de *hedge* para certos casos.

Para avaliar se existe uma relação econômica entre o instrumento de *hedge* e o item protegido é realizada uma avaliação qualitativa da efetividade do *hedge* através da comparação dos termos críticos de ambos os instrumentos. Posteriormente, em cada data de relatório e após eventual ocorrência de alteração significativa nas circunstâncias da relação de *hedge*, é realizada uma avaliação quantitativa, comparando as mudanças, desde o início da relação de *hedge*, no valor justo do instrumento de *hedge* às mudanças no valor justo do item protegido (avaliação quantitativa de efetividade), conforme abaixo:

$$\text{Método da compensação} = \frac{\text{Somatório da variação do valor justo do instrumento de hedge}}{\text{Somatório da variação do valor justo do item protegido}}$$

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> ( <i>swap</i> )		Item protegido
			Dívida
Valor nominal	25.000		25.000
Data de início	12/18		12/18
Data de vencimento	08/28		09/28
	<b>Ponta ativa</b>	<b>Ponta passiva</b>	
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:

Hedge de valor justo	Valor nocional	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado
	31/12/20		31/12/20	2020
Empréstimos e financiamentos (Item protegido)	<b>21.733</b>	10%	<b>(25.421) (*)</b>	3.254
		Ponta ativa		
		10%	<b>25.421</b>	(3.549)
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumento de hedge)	<b>21.733</b>	Ponta passiva		
		108,95% CDI	<b>(22.178)</b>	<b>417</b>
		Posição líquida swap	<b>3.243</b>	<b>(3.132)</b>
		<b>Posição líquida total</b>	<b>(22.178)</b>	<b>122</b>

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

(b) Categoria de instrumentos financeiros

Consolidado	Nota	31/12/20		31/12/19	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
<b>Ativos financeiros:</b>					
<b>Custo amortizado</b>		<b>77.622</b>	<b>77.622</b>	<b>90.177</b>	<b>90.177</b>
Caixa e bancos	3	817	817	1.620	1.620
Contas a receber	4	76.805	76.805	88.557	88.557
<b>Valor justo por meio do resultado (obrigatoriamente mensurado) (*)</b>		<b>746.990</b>	<b>746.990</b>	<b>812.383</b>	<b>812.383</b>
Fundo de investimento restrito	3	162.540	162.540	45.516	45.516
Fundo de investimento não restrito	3	127.970	127.970	370.398	370.398
Certificados de depósitos bancários (CDB)	3	453.237	453.237	396.399	396.399
Instrumentos financeiros derivativos	19 (a)	3.243	3.243	70	70
<b>Passivos financeiros:</b>					
<b>Custo amortizado</b>		<b>857.033</b>	<b>849.387</b>	<b>878.375</b>	<b>833.184</b>
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	775.035	767.389	865.609	820.418
Contas a pagar por aquisição de terrenos	9	62.355	62.355	-	-
Fornecedores		15.269	15.269	8.501	8.501
Arrendamento	13	4.374	4.374	4.265	4.265
<b>Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge) (*)</b>		<b>25.628</b>	<b>25.628</b>	<b>24.196</b>	<b>24.196</b>
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	25.628	25.628	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 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, considerado em 31 de dezembro 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 2,96%	12/21 a 12/28
108% a 119% CDI	CDI + 0,66% 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

O Grupo está exposto a riscos normais de mercado em decorrência de mudanças nas taxas de juros e índices de correção monetária.

O Grupo realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2020, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2020, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2021 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no ano de 2020, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2020 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2020. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma variação na taxa estimada para 2021 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Passivo financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 31/12/2020	Taxa anual estimada para o ano de 2021 (*)	Varição da taxa efetiva para taxa do respectivo cenário	Efeito total estimado
<u>Cenário provável:</u>							
CDI	743.747	(866.409)	(122.662)	2,75%	2,85%	(i) 0,10%	(123)
TR	-	(25.628)	(25.628)	0,00%	0,01%	(i) 0,01%	(3)
IPCA	20.502	-	20.502	4,52%	3,30%	(ii) -1,22%	(250)
							<u>(376)</u>
<u>Cenário I:</u>							
CDI	743.747	(866.409)	(122.662)	2,75%	3,56%	0,81%	(994)
TR	-	(25.628)	(25.628)	0,00%	0,01%	0,01%	(3)
IPCA	20.502	-	20.502	4,52%	2,48%	-2,04%	(418)
							<u>(1.415)</u>
<u>Cenário II:</u>							
CDI	743.747	(866.409)	(122.662)	2,75%	4,28%	1,53%	(1.877)
TR	-	(25.628)	(25.628)	0,00%	0,02%	0,02%	(5)
IPCA	20.502	-	20.502	4,52%	1,65%	-2,87%	(588)
							<u>(2.470)</u>

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

(\*) Projeção para o ano 2021.

Conforme requerido pelo IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas no cenário provável acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2021.

(d) Gestão do risco de capital

O Grupo administra seu capital para assegurar que as empresas que pertencem a ele possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital do Grupo é formada pelo endividamento líquido (dívida detalhada na nota 8, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários – TVM, na nota 3) e pelo patrimônio líquido do Grupo.

A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital da Companhia. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento do Grupo. Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, os índices de endividamento eram conforme demonstrados a seguir:

	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Empréstimos, financiamentos e debêntures	800.663	889.805	775.525	866.214
Caixa e equivalentes de caixa e TVM	(744.564)	(813.933)	(740.759)	(809.441)
Dívida Líquida	56.099	75.872	34.766	56.773
Patrimônio Líquido (PL)	3.079.961	2.954.223	3.060.121	2.938.957
Dívida Líquida / PL	1,8%	2,6%	1,1%	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

A tabela a seguir mostra em detalhes o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos do Grupo e os prazos de amortização contratuais. As tabelas foram elaboradas de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações. As tabelas incluem os fluxos de caixa dos juros e do principal. Para os passivos com taxas pós-fixadas, o fluxo de caixa não descontado foi baseado nas projeções para cada índice em 31 de dezembro de 2020.

	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	239.910	248.085	245.165	222.696	955.856
Passivos não remunerados	15.269	-	-	-	15.269
Total	255.179	248.085	245.165	222.696	971.125
<u>Individual:</u>					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	235.830	244.002	241.077	203.202	924.111
Passivos não remunerados	14.339	-	-	-	14.339
Total	250.169	244.002	241.077	203.202	938.450

(f) Risco de crédito

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando o Grupo a incorrer em perdas financeiras. O Grupo está exposto a riscos de crédito em relação a:

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

## 20. Garantias

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

## 21. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro 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	
	2020	2019	2020	2019
Capitalização de juros	5.444	24.159	5.441	23.134
Direito de uso (adoção inicial e remensuração do CPC 06 (R2)) (nota 7)	286	4.387	286	4.387

## 22. Seguros

O Grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro 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.	28.488
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.	2.669
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

## 23. Impactos da COVID-19 nas demonstrações financeiras

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

- Equivalentes de caixa e TVM (nota 3): Eventuais alterações nos ratings dos emissores dos papéis detidos na carteira destas aplicações que possam levar ao reconhecimento de ajustes ao valor recuperável destes ativos.
- Contas a receber (nota 4): Inadimplência materialmente maior em função das concessões de maior prazo no pagamento das locações (diferimento).
- Propriedades para investimento – PPIs (nota 6): Eventual alteração no valor justo dos ativos.
- Imposto de renda diferido (nota 11): Eventual alteração na estimativa de realização dos impostos diferidos ativos, mediante projeção de geração de lucro tributável futuro

A Administração avaliou os itens acima e entendeu que, até a data de emissão destas demonstrações financeiras, não há impactos materiais que possam afetar as mesmas.

## 24. Aprovação das demonstrações financeiras

Estas demonstrações financeiras foram analisadas pelo Comitê de Auditoria e autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração em 08 de fevereiro de 2021.

**LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.**

CNPJ/MF 09.041.168/0001-10

NIRE 31.300.027.261

Companhia Aberta

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO FISCAL REALIZADA EM 08 DE FEVEREIRO DE 2021**

A Reunião do Conselho Fiscal da **LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.** (“Companhia”), foi instalada com a presença da totalidade dos seus membros abaixo assinados, independentemente de convocação. Como convidados, participaram os Srs. **André Luiz de Ávila Vitória**, Diretor Executivo Financeiro e de Relações com Investidores da Companhia, **Leandro Bistene**, Gestor Financeiro e Administrativo da Companhia, **Felipe Fernandes**, **Emanuelle Melo**, **Matheus Lima** e **Ricardo Marques** representantes da KPMG Auditores Independentes. Todos os membros e convidados participaram da reunião por videoconferência, em conformidade com o artigo 7º, parágrafo único, do regimento interno do Conselho Fiscal (“Regimento Interno”). A reunião, presidida pelo Sr. **Thiago da Costa e Silva Lott** e secretariada pelo Sr. **Paulo Bruno Lages von Sperling**, realizou-se às 08:30 horas do dia 08 de fevereiro de 2021. Na conformidade da **ORDEM DO DIA: (a) André Vitória** apresentou os principais destaques nos resultados de 2020 e as perspectivas da Companhia para os próximos anos, esclarecendo as dúvidas dos membros; **(b)** após apresentação do relatório da KPMG Auditores Independentes e dos esclarecimentos recebidos da Diretoria Executiva, os membros do Conselho examinaram o Relatório Anual da Administração e as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 (“Demonstrações Financeiras 2020”), nos termos do artigo 4º, itens (b) e (e), do Regimento Interno, e opinaram, de forma unânime, que as Demonstrações Financeiras 2020 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2020 e estão em condições de serem apreciadas e enviadas para deliberação em Assembleia Geral Ordinária de Acionistas. Nada mais havendo a tratar, lavrou-se o presente termo que, lido e achado conforme, foi circulado para a assinatura dos membros em momento posterior. **Thiago da Costa e Silva Lott**, Presidente da Mesa e Membro do Conselho Fiscal; **Paulo Bruno Lages von Sperling**, Secretário da Mesa; **Paulino Ferreira Leite** e **Fernando Henrique da Fonseca**, membros do Conselho Fiscal; **André Luiz de Ávila Vitória**, **Leandro Bistene**, **Felipe Fernandes**, **Emanuelle Melo**, **Matheus Lima** e **Roberto Marques** convidados.

Belo Horizonte, 08 de fevereiro de 2021.

**Thiago da Costa e Silva Lott**  
Presidente da Mesa e Membro do Conselho Fiscal

**Paulo Bruno Lages von Sperling**  
Secretário da Mesa

**Paulino Ferreira Leite**  
Membro do Conselho Fiscal

**Fernando Henrique da Fonseca**  
Membro do Conselho Fiscal



**LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.**

CNPJ/MF 09.041.168/0001-10

NIRE 31.300.027.261

Companhia Aberta

**ATA DE REUNIÃO DO COMITÊ DE AUDITORIA REALIZADA EM 08 DE FEVEREIRO DE 2021**

A Reunião do Comitê de Auditoria (“Comitê”) da LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A. (“Companhia”) foi instalada com a presença dos seus membros abaixo assinados, independentemente de convocação. O Sr. Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez enviou seu voto por escrito, nos termos do artigo 17, parágrafo primeiro, do regimento interno do Comitê (“Regimento Interno”). Como convidados, participaram os Srs. André Luiz de Ávila Vitória, Diretor Executivo Financeiro e de Relações com Investidores da Companhia, Leandro Bistene, Gestor Financeiro e Administrativo da Companhia, Felipe Fernandes, Emanuelle Melo, Matheus Lima e Ricardo Marques, representantes da KPMG Auditores Independentes. Todos os membros e convidados participaram da reunião por videoconferência, em conformidade com o artigo 16 do Regimento Interno. A reunião, presidida pelo Sr. Pierre Carvalho Magalhães e secretariada pelo Sr. Paulo Bruno Lages von Sperling, realizou-se às 08:30 horas, do dia 08 de fevereiro de 2021. Na conformidade da ORDEM DO DIA: (a) André Vitória apresentou os principais destaques nos resultados de 2020 e as perspectivas da Companhia para os próximos anos, esclarecendo as dúvidas dos membros; (b) após apresentação do relatório da KPMG Auditores Independentes e dos esclarecimentos recebidos da Diretoria Executiva, os membros do Comitê avaliaram as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 (“Demonstrações Financeiras 2020”), nos termos do artigo 3º, itens (iii) e (iv), do Regimento Interno, e deliberaram, de forma unânime, por encaminhar ao Conselho de Administração a recomendação de aprovação das Demonstrações Financeiras 2020, no sentido de que foram elaboradas de acordo com os procedimentos contábeis adequados; e (c) os membros do Comitê, com apoio da Companhia, definirão as pautas e as datas das reuniões para 2021. Nada mais havendo a tratar, lavrou-se o presente termo que, lido e achado conforme, foi circulado para a assinatura dos membros em momento posterior. Pierre Carvalho Magalhães, Presidente da Mesa e Membro do Comitê; Paulo Bruno Lages von Sperling, Secretário da Mesa, Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, Coordenador do Comitê e Thiago da Costa e Silva Lott, membro do Comitê. André Luiz de Ávila Vitória, Leandro Bistene, Felipe Fernandes, Emanuelle Melo, Matheus Lima e Roberto Marques convidados.

Belo Horizonte, 08 de fevereiro de 2021.

**Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez**  
Coordenador do Comitê

**Paulo Bruno Lages von Sperling**  
Secretário da Mesa

**Pierre Carvalho Magalhães**  
Presidente da Mesa e Membro do Comitê

**Thiago da Costa e Silva Lott**  
Membro do Comitê

Belo Horizonte, 08 de fevereiro de 2021

Pelo presente instrumento, o Diretor-Presidente e o Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores da LOG Commercial Properties e Participações S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na Avenida Mário Werneck, 621 - 10º andar - Estoril, Belo Horizonte, Minas Gerais, inscrita no CNPJ sob nº 09.041.168/0001-10 (“LOG”), para fins do disposto nos incisos V e VI do § 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009 (“INSTRUÇÃO”), declaram que:

- (i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da LOG relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.
- (ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da KPMG Auditores Independentes, relativamente às demonstrações financeiras da LOG referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.

---

Sérgio Fischer Teixeira de Souza  
Diretor Presidente

---

André Luiz De Ávila Vitória  
Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores

## Proposta de Orçamento de Capital

A Administração propõe para aprovação da Assembleia Geral a destinação do saldo remanescente total do lucro do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, no montante de R\$99,7 (milhões) para a reserva de retenção de lucros. Esta reserva tem o objetivo de atender às necessidades de recursos para investimentos futuros de acordo com o Orçamento de Capital da Companhia a ser apresentado para aprovação da Assembleia Geral Ordinária, como segue:

<b>Aplicações</b>	<b>R\$ Milhões</b>
Investimentos em Propriedades para Investimentos	99,7
<b>Total Aplicações</b>	<b>99,7</b>

### **Recursos**

Retenção de Lucros	99,7
--------------------	------

Considerando tratar-se de projeções e perspectivas de negócios, que envolvem riscos, incertezas e premissas, as aplicações de recursos dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer.

Condições econômicas gerais, condições setoriais e outros fatores operacionais, podem afetar os montantes previstos de alocação em ativos fixos, capital de giro e aquisição de terrenos.