



Demonstrações Financeiras
LOG Commercial Properties e
Participações S.A.

**Informações Contábeis Intermediárias,
Consolidadas e Individuais, para o trimestre
findo em 31 de março de 2020 e
Relatório de Revisão do Auditor Independente**

LOG Commercial Properties e Participações S.A.

Informações Trimestrais - ITR

31 de março de 2020

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre a revisão das informações trimestrais 1

Informações trimestrais revisadas

Balanços patrimoniais	3
Demonstração dos resultados	4
Demonstração dos resultados abrangentes.....	5
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	6
Demonstração dos fluxos de caixa	7
Demonstração dos valores adicionados.....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9



KPMG Auditores Independentes
Rua Paraíba, 550 - 12º andar - Bairro Funcionários
30130-141 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Caixa Postal 3310 - CEP 30130-970 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Telefone +55 (31) 2128-5700
kpmg.com.br

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais- ITR

Aos Acionistas e Administradores da
LOG Commercial Properties e Participações S.A.
Belo Horizonte - MG

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da LOG Commercial Properties e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 (R1) e a IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* – IASB, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.



Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) aplicável à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) e a IAS 34, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outros Assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, relativas às demonstrações do valor adicionado (DVA) referentes ao período três meses findo em 31 de março de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, apresentadas como informação suplementar para fins da IAS 34, foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais - ITR da Companhia. Para a formação de nossa conclusão, avaliamos se essas demonstrações estão reconciliadas com as informações contábeis intermediárias 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. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 29 de abril de 2020.

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

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

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	480.016	507.388	479.562	505.869
Títulos e valores mobiliários	3	290.052	303.609	290.052	303.572
Contas a receber	4	40.562	49.709	23.394	34.456
Impostos a recuperar		6.977	6.409	4.577	4.370
Despesas antecipadas		2.291	1.489	1.126	302
Outros		3.191	3.434	2.168	2.019
Total do ativo circulante		823.089	872.038	800.879	850.588
Ativos não circulantes mantidos para venda	6	36.998	36.998	36.998	36.998
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	3	2.938	2.936	-	-
Instrumentos financeiros derivativos	18 (a)	2.819	70	2.819	70
Contas a receber	4	40.241	38.848	28.711	27.640
Créditos com empresas ligadas	17	-	-	7.158	7.637
Despesas antecipadas		5.330	5.043	852	502
Impostos a recuperar		18.989	28.255	17.281	17.246
Imposto de renda e contribuição social diferidos	10 (b)	102.846	99.359	102.846	99.359
Outros		12.689	17.820	25.048	17.617
Total do ativo realizável a longo prazo		185.852	192.331	184.715	170.071
Investimento em controladas e controladas em conjunto	5	307.127	306.253	2.307.660	2.292.547
Propriedades para investimento	6	2.660.236	2.574.135	556.284	503.946
Imobilizado	7	4.842	4.958	4.785	4.896
Intangível		2.013	2.014	2.011	2.013
Total do ativo não circulante		3.160.070	3.079.691	3.055.455	2.973.473
Total do ativo		4.020.157	3.988.727	3.893.332	3.861.059
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		6.791	8.501	3.366	3.798
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	89.684	82.526	86.555	79.661
Contas a pagar por aquisição de terrenos		13.084	-	13.084	-
Salários, encargos sociais e benefícios		4.862	4.169	4.292	3.695
Impostos e contribuições a recolher		6.930	6.886	2.911	2.895
Adiantamentos - permutas	9	18.739	1.550	18.739	1.550
Impostos diferidos	10 (b)	1.664	1.763	-	-
Arrendamento	12	171	168	171	168
Dividendos a pagar	13 (b)	21.423	21.423	21.423	21.423
Outros		1.787	3.436	826	2.598
Total do passivo circulante		165.135	130.422	151.367	115.788
Passivo não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	780.656	807.279	757.651	786.553
Adiantamentos - permutas	9	32.499	14.746	32.499	14.746
Impostos diferidos	10 (b)	67.332	66.462	-	-
Provisão para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	11	1.769	1.808	328	318
Arrendamento	12	4.053	4.097	4.053	4.097
Outros		3.976	9.690	696	600
Total do passivo não circulante		890.285	904.082	795.227	806.314
Total do passivo		1.055.420	1.034.504	946.594	922.102
Patrimônio líquido					
Capital social	13	2.038.021	2.038.072	2.038.021	2.038.072
Reservas de capital		860	707	860	707
Reservas de lucro		890.611	900.178	890.611	900.178
Lucros acumulados		17.246	-	17.246	-
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia		2.946.738	2.938.957	2.946.738	2.938.957
Participações dos acionistas não controladores		17.999	15.266	-	-
Total do patrimônio líquido		2.964.737	2.954.223	2.946.738	2.938.957
Total do passivo e do patrimônio líquido		4.020.157	3.988.727	3.893.332	3.861.059

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2020 E DE 2019

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

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2020	2019	2020	2019
Receita líquida de aluguel e de serviços prestados	14	34.000	29.985	6.979	5.744
Custo dos serviços prestados	15	(458)	(464)	(458)	(464)
Lucro bruto		33.542	29.521	6.521	5.280
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas comerciais	15	(2.402)	(2.038)	(1.556)	(1.143)
Despesas gerais e administrativas	15	(4.223)	(3.265)	(3.961)	(2.889)
Honorários da administração	15	(831)	(382)	(831)	(382)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	6	60	197	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	15	(608)	(544)	(82)	(63)
Resultado de equivalência patrimonial	5	872	1.310	18.991	15.385
Lucro operacional antes do resultado financeiro		26.410	24.799	19.082	16.188
Resultado financeiro					
Encargos financeiros	16	(10.543)	(12.161)	(6.822)	(8.682)
Receitas financeiras	16	1.473	2.615	1.526	2.546
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		17.340	15.253	13.786	10.052
Imposto de renda e contribuição social					
Corrente		(2.633)	(2.067)	-	-
Diferido	10	2.780	(114)	3.460	2.918
	10	147	(2.181)	3.460	2.918
Lucro do exercício		17.487	13.072	17.246	12.970
Lucro atribuível a:					
Acionistas controladores		17.246	12.970		
Acionistas não controladores		241	102		
		17.487	13.072		
Lucro por ação (em R\$):					
Básico	13 (e)	0,16874	0,18572	0,16874	0,18572
Diluído	13 (e)	0,16847	0,18537	0,16847	0,18537

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2020	2019	2020	2019
Lucro do exercício	17.487	13.072	17.246	12.970
Efeito de mudança na participação relativa em controlada em conjunto	-	55	-	55
Total de resultados abrangentes do período	17.487	13.127	17.246	13.025
Resultados abrangentes atribuível a:				
Acionistas controladores	17.246	13.025		
Acionistas não controladores	241	102		
	17.487	13.127		

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

	Capital social			Reservas de capital		Reservas de lucro			Lucros acumulados	Ajuste de avaliação patrimonial	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia (Individual)	Participações de acionistas não controladores	Total (Consolidado)
	Subscrito	Gasto com emissão de ações	A integralizar	Gasto com emissão de ações	Opções outorgadas reconhecidas	Legal	Retenção de lucros	Ações em tesouraria					
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018	1.315.841	-	-	(2.639)	2.723	22.675	813.403	-	-	(4.734)	2.147.269	12.354	2.159.623
Aumento de capital	100.201	-	-	(1.973)	-	-	-	-	-	-	98.228	-	98.228
Aportes de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)
Opções de ações	-	-	-	-	122	-	-	-	-	-	122	-	122
Efeito de mudança na participação relativa em controladas em conjunto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55	55	-	55
Lucro do trimestre	-	-	-	-	-	-	-	-	12.970	-	12.970	102	13.072
SALDO EM 31 DE MARÇO DE 2019	1.416.042	-	-	(4.612)	2.845	22.675	813.403	-	12.970	(4.679)	2.258.644	12.453	2.271.097
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	2.053.976	(15.904)	-	(2.639)	3.346	27.185	872.993	-	-	-	2.938.957	15.266	2.954.223
Aumento de capital	-	(51)	-	-	-	-	-	-	-	-	(51)	-	(51)
Distribuições a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(110)	(110)
Ações em tesouraria	-	-	-	-	-	-	-	(6.965)	-	-	(6.965)	-	(6.965)
Opções de ações	-	-	-	-	153	-	-	-	-	-	153	-	153
Transação de capital	-	-	-	-	-	-	(2.602)	-	-	-	(2.602)	2.602	-
Lucro do trimestre	-	-	-	-	-	-	-	-	17.246	-	17.246	241	17.487
SALDO EM 31 DE MARÇO DE 2020	2.053.976	(15.955)	-	(2.639)	3.499	27.185	870.391	(6.965)	17.246	-	2.946.738	17.999	2.964.737

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2020	2019	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro do exercício		17.487	13.072	17.246	12.970
Ajustes para reconciliar o lucro com o caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais:					
Depreciação e amortização	15	179	180	178	179
Resultado de equivalência patrimonial	5	(872)	(1.310)	(18.991)	(15.385)
Amortização de despesas antecipadas		265	466	35	71
Provisão para risco de crédito	4	519	516	291	87
Resultado financeiro	16	9.070	9.546	5.296	6.136
Impostos diferidos		(2.690)	439	(3.460)	(2.918)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	6	(131)	(431)	-	-
Opções de ações		153	122	153	122
		23.980	22.600	748	1.262
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
Contas a receber		(4.555)	(3.043)	(2.089)	(1.650)
Impostos a recuperar		(521)	606	12	466
Despesas antecipadas		(1.354)	(138)	(1.209)	1.371
Outros ativos		5.375	(1.521)	(7.579)	(1.533)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Salários, encargos sociais e benefícios		693	563	597	516
Impostos e contribuições a recolher		4.261	1.939	43	157
Outros passivos		(7.402)	(235)	(1.666)	56
Imposto de renda e contribuição social pagos		(4.217)	(1.955)	-	20.103
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais		16.260	18.816	(11.143)	20.748
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento / aquisição de investimentos		(2)	(19)	(17.428)	(104.848)
Dividendos recebidos de investidas	5	-	-	20.524	-
Aumento em títulos e valores mobiliários		(56.190)	(239.279)	(48.283)	(230.534)
Redução em títulos e valores mobiliários		66.368	92.699	58.419	84.091
Recebimento de empresas ligadas		-	-	572	-
Recebimento por venda de controlada / terrenos		11.790	1.156	11.789	1.156
Aquisições de propriedades para investimento		(23.748)	(47.559)	(34)	(5.803)
Outros		(63)	5	(65)	1
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento		(1.845)	(192.997)	25.494	(255.937)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquido		-	98.566	-	96.809
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures		(19.227)	(68.867)	(18.780)	(16.263)
Pagamento de juros		(15.367)	(17.284)	(14.795)	(6.772)
Pagamento de arrendamento		(41)	-	(41)	-
Aportes de acionistas	13 (a)	-	100.201	-	100.201
Aquisição de ações em tesouraria		(6.965)	-	(6.965)	-
Gasto com emissão de ações		(77)	(2.989)	(77)	(2.989)
(Pagamento) recebimento de derivativo		-	(625)	-	(625)
(Distribuições) aportes de acionistas não controladores		(110)	(3)	-	-
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento		(41.787)	108.999	(40.658)	170.361
Redução do saldo de caixa e equivalentes de caixa		(27.372)	(65.182)	(26.307)	(64.828)
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício		507.388	150.488	505.869	149.640
No fim do exercício	3	480.016	85.306	479.562	84.812
Redução do saldo de caixa e equivalentes de caixa		(27.372)	(65.182)	(26.307)	(64.828)

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2020	2019	2020	2019
Receitas					
Receita de aluguéis e prestação de serviços		35.731	31.762	7.724	6.361
Outras receitas		54	68	35	46
Variação do valor justo de propriedades para investimento	6	131	431	-	-
Receitas relativas à construção de ativos próprios		37.944	60.234	6.132	12.922
Provisão para risco de crédito	4	(519)	(516)	(291)	(86)
		73.341	91.979	13.600	19.243
Insumos adquiridos de terceiros (inclui os valores dos impostos ICMS, IPI, PIS E COFINS)					
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		(35.903)	(52.416)	(8.210)	(9.188)
		(35.903)	(52.416)	(8.210)	(9.188)
Valor adicionado bruto		37.438	39.563	5.390	10.055
Depreciação					
Depreciação	15	(179)	(180)	(178)	(179)
Valor adicionado líquido produzido		37.259	39.383	5.212	9.876
Valor adicionado recebido em transferência					
Resultado de equivalência patrimonial	5	872	1.310	18.991	15.385
Receitas financeiras		1.650	2.735	1.702	2.662
		2.522	4.045	20.693	18.047
Valor adicionado total a distribuir		39.781	43.428	25.905	27.923
Distribuição do valor adicionado					
Pessoal:					
Remuneração direta		4.097	3.094	2.658	1.937
Benefícios		717	650	387	377
F.G.T.S		171	167	93	101
		4.985	3.911	3.138	2.415
Impostos, taxas e contribuições:					
Federais		2.643	6.014	(2.081)	(1.639)
Estaduais		-	5	-	3
Municipais		336	148	67	160
		2.979	6.167	(2.014)	(1.476)
Remuneração de capitais de terceiros:					
Juros		14.330	20.278	7.535	14.014
Aluguéis / Arrendamentos		11.953	18.516	7.283	13.761
Outros		2.355	1.736	247	249
		22	26	5	4
Remuneração de capitais próprios:					
Lucros retidos		17.487	13.072	17.246	12.970
Participação dos não controladores		17.246	12.970	17.246	12.970
		241	102	-	-
Valor adicionado distribuído		39.781	43.428	25.905	27.923

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

LOG Commercial Properties e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais - ITR

31 de março de 2020.

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



1. Contexto operacional

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

Os empreendimentos são desenvolvidos pela LOG Commercial Properties e Participações S.A., suas controladas e controladas em conjunto (“Grupo”) e têm como atividade principal a construção e locação (mediante arrendamento operacional) de galpões industriais, *shopping centers*, *strip malls* 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 (nota 13 (a)).

Em dezembro de 2019, a Companhia celebrou Contrato de Compra e Venda com o LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário, para alienação de participações minoritárias de determinadas propriedades para investimento, que finalizou com a captação de R\$165 milhões. A Companhia continua avaliando futuras alienações das participações remanescentes nos ativos comercializados e em outros ativos, 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 informações trimestrais

As informações trimestrais da Companhia compreendem:

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

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

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

2.2 Principais políticas contábeis

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

2.3 Adoção de novos pronunciamentos

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

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

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

A composição é como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
Caixa e equivalentes de caixa:				
Caixa	9	8	4	4
Bancos - conta movimento	705	1.612	489	97
Aplicações financeiras:				
Certificados de depósitos bancários (CDB)	339.701	306.090	339.566	306.090
Fundo de investimento não restrito	106.208	199.678	106.110	199.678
Compromissadas com lastro em debêntures	33.393	-	33.393	-
Total de caixa e equivalentes de caixa	480.016	507.388	479.562	505.869

	Consolidado		Individual	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
Títulos e valores mobiliários:				
Fundo de investimento restrito (i)	35.471	45.516	35.471	45.479
Fundo de investimento não restrito (ii)	166.263	170.720	163.524	167.982
Certificados de depósitos bancários (CDB) (iii)	91.256	90.309	91.057	90.111
Total de títulos e valores mobiliários	292.990	306.545	290.052	303.572
Circulante	290.052	303.609	290.052	303.572
Não circulante	2.938	2.936	-	-
	292.990	306.545	290.052	303.572

- (i) O Grupo possui fundo de investimento restrito, administrado por instituição bancária de primeira linha, responsável pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. O fundo constituído tem como objetivo acompanhar a variação do CDI e possui aplicações em títulos públicos, de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa.
- (ii) Inclui R\$2.739 dados em garantia a empréstimos de plano empresarial de empreendimentos, capital de giro e debêntures.
- (iii) Inclui R\$200 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 11,46% do CDI no Consolidado e 11,43% do CDI no Individual no período de três meses findo em 31 de março de 2020 (107,62% do CDI no Consolidado e 107,67% do CDI no Individual para o mesmo período de 2019).

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

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

	Consolidado		Individual	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
Certificados de depósitos bancários (CDB)	-	266	-	266
Operações compromissadas	442	1.346	442	1.344
Cotas de fundos não exclusivos	32.305	40.483	32.305	40.450
Debêntures	5	175	5	175
Letras financeiras	2.582	3.057	2.582	3.055
Títulos públicos	137	189	137	189
Total	35.471	45.516	35.471	45.479

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

4. Contas a receber

A composição das contas a receber é como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
Locação	42.733	41.674	9.479	9.291
Venda de participação societária	32.095	43.317	32.095	43.317
Administração de condomínio	1.038	361	1.038	361
Outros	13.390	11.139	11.779	11.122
	89.256	96.491	54.391	64.091
Provisão para risco de crédito	(8.453)	(7.934)	(2.286)	(1.995)
Total	80.803	88.557	52.105	62.096
Circulante	40.562	49.709	23.394	34.456
Não circulante	40.241	38.848	28.711	27.640
	80.803	88.557	52.105	62.096

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

	Consolidado e Individual	
	31/03/20	31/12/19
LOG SJC Sony (Nota 17)	25.848	29.760
LOG Curitiba (Nota 5 (a))	7.699	15.398
	33.547	45.158
Ajuste a Valor Presente	(1.452)	(1.841)
Total	32.095	43.317
Circulante	16.988	26.016
Não circulante	16.559	19.142
	33.547	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	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
Avencer:				
Até 12 meses	38.509	48.000	21.643	33.787
Acima de 13 meses	40.241	38.848	28.711	27.640
	78.750	86.848	50.354	61.427
Vencido:				
Até 30 dias	814	379	1.194	117
De 31 a 90 dias	2.351	1.921	1.053	757
Acima de 90 dias	7.341	7.343	1.790	1.790
	10.506	9.643	4.037	2.664
Total	89.256	96.491	54.391	64.091

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

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	(7.934)	(6.326)	(1.995)	(1.150)
Constituição	(519)	(516)	(291)	(87)
Saldo final	(8.453)	(6.842)	(2.286)	(1.237)

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

	Consolidado		Individual	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
12 meses	134.943	130.110	27.647	25.037
13 a 24 meses	106.877	94.386	24.485	16.339
25 a 36 meses	97.991	80.537	21.027	11.962
37 a 48 meses	70.703	67.740	10.129	10.094
49 a 60 meses	56.972	52.638	4.756	4.100
Após 60 meses	174.324	182.339	8.379	8.720
Total	641.810	607.750	96.423	76.252

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

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

5. Investimento em controladas e controladas em conjunto

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

	Participação societária		Informações das investidas				Investimento		Equivalência do 1º trimestre de	
			Patrimônio líquido		Resultado do 1º trimestre de					
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19	2020	2019	31/03/20	31/12/19	2020	2019
Controladas em conjunto:										
Cabral	50,00%	50,00%	50.949	50.460	489	844	25.215	24.971	245	422
Torino	40,00%	40,00%	379.886	372.484	1.255	1.326	152.001	151.498	502	559
Loteamento Betim	50,00%	50,00%	97.500	97.081	419	1.199	48.750	48.541	210	600
LOG SJC Sony	64,97%	64,97%	105.351	105.359	(13)	(73)	68.447	68.452	(8)	(65)
Juros capitalizados (a)			-	-	-	-	12.714	12.791	(77)	(151)
Outros			-	-	-	-	-	-	-	(55)
Total das controladas em conjunto - Consolidado			633.686	625.384	2.150	3.296	307.127	306.253	872	1.310
Controladas:										
LOG I	99,99%	99,99%	145.696	145.277	2.079	2.759	145.681	145.262	2.079	2.759
LOG II	99,99%	99,99%	51.920	51.803	588	508	51.914	51.798	588	508
LOG Jundiaí	99,99%	99,99%	95.275	95.246	1.175	975	95.266	95.236	1.172	975
LOG Goiânia	99,90%	99,90%	154.324	150.419	1.688	2.803	154.170	150.269	1.686	2.800
LOG Hortolândia	99,99%	99,99%	138.951	139.615	1.393	1.364	138.937	139.601	1.393	1.364
LOG SJP	100,00%	99,99%	49.660	49.135	414	347	49.655	49.130	414	347
LOG Juiz de Fora	99,99%	99,99%	113.582	107.536	1.545	573	113.571	107.525	1.545	573
LOG Feira de Santana	99,99%	99,99%	37.650	37.618	402	(1.403)	37.646	37.614	402	(1.403)
LOG Fortaleza	99,99%	99,99%	241.684	242.682	3.221	1.347	241.660	242.658	3.220	1.347
LOG Via Expressa	99,99%	99,99%	164.667	163.765	1.969	790	164.651	163.749	1.968	790
LOG Viana	99,99%	99,99%	139.506	137.799	1.869	2.699	139.492	137.785	1.869	2.699
LOG Londrina	99,99%	99,99%	110.292	111.897	(1.833)	1.162	110.281	111.886	(1.833)	1.162
LOG Itaitiaia	99,99%	99,99%	66.126	66.907	(228)	534	66.119	66.900	(228)	534
LOG Rio	99,99%	99,99%	154.513	151.320	1.903	1.781	154.497	151.305	1.903	1.781
LOG Aracaju	99,99%	99,99%	71.659	71.325	362	1.230	71.652	71.318	362	1.230
LOG BTS Extrema	90,06%	91,50%	181.078	179.859	2.541	1.161	163.079	164.571	2.301	1.062
LOG Sumaré	99,99%	99,99%	20	20	-	-	20	20	-	-
LOG SJRP	99,99%	99,99%	23.868	23.498	257	278	23.865	23.496	257	278
LOG Macaé	99,99%	99,99%	14.144	13.912	123	138	14.142	13.911	123	138
LOG RP	99,99%	99,99%	51.842	51.198	589	667	51.836	51.193	589	667
LOG Curitiba (b)	0,00%	0,00%	-	-	-	296	-	-	-	296
LOG Uberaba	99,00%	99,00%	11.949	10.620	158	164	11.829	10.514	156	162
LDI	100,00%	100,00%	452	454	(15)	3	452	454	(15)	3
LE Empreendimentos	99,00%	99,00%	120	100	(12)	(28)	118	99	(12)	(28)
Juros capitalizados (a)			-	-	-	-	-	-	(1.820)	(5.969)
Total das controladas			2.018.978	2.002.005	20.188	20.148	2.000.533	1.986.294	18.119	14.075
Total do Individual			2.652.664	2.627.389	22.338	23.444	2.307.660	2.292.547	18.991	15.385

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

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

b) Controladas em conjunto:

As principais informações financeiras são como seguem:

	Cabral		Torino		Loteamento Betim		LOG SJC Sony	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
Caixa e equivalentes de caixa e TVM	10.554	9.971	10.064	10.173	8	86	57	3
Contas a receber	192	193	-	-	1.388	1.938	-	-
Estoque	-	-	-	-	26.972	27.847	-	-
Outros ativos circulantes	9	8	1.113	300	128	133	-	-
Total do circulante	10.755	10.172	11.177	10.473	28.496	30.004	57	3
Contas a receber	516	539	-	-	2.467	2.616	-	-
Estoque	-	-	-	-	88.878	81.738	-	-
Propriedades para investimento	41.687	41.626	379.776	373.100	-	-	109.000	109.000
Outros ativos não circulantes	1.568	1.444	503	472	-	-	-	-
Total do não circulante	43.771	43.609	380.279	373.572	91.345	84.354	109.000	109.000
Total do ativo	54.526	53.781	391.456	384.045	119.841	114.358	109.057	109.003
Passivo circulante	3.120	2.860	1.186	1.178	4.406	1.508	-	-
Passivo não circulante	457	461	10.384	10.383	17.935	15.769	3.706	3.644
Patrimônio líquido	50.949	50.460	379.886	372.484	97.500	97.081	105.351	105.359
Passivo e patrimônio líquido	54.526	53.781	391.456	384.045	119.841	114.358	109.057	109.003

	Cabral		Torino		Loteamento Betim		LOG SJC Sony	
	1º trimestre de		1º trimestre de		1º trimestre de		1º trimestre de	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Receita operacional	370	1.009	1.882	1.911	1.191	3.265	-	-
Custo das merc. vendidas / serviços prestados	-	-	-	-	(726)	(2.106)	-	-
Outras despesas operacionais	163	(174)	(470)	(422)	(13)	(13)	(12)	(73)
Resultado financeiro	73	133	82	73	(1)	3	(1)	-
Imposto de renda e contribuição social	(117)	(124)	(239)	(236)	(32)	50	-	-
Resultado	489	844	1.255	1.326	419	1.199	(13)	(73)

c) As movimentações dos saldos de investimentos em controladas e controladas em conjunto para os trimestres findos em 31 de março 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
Trimestre findo em 31 de março de 2020:							
Controladas em conjunto:							
Cabral	11/13	24.971	(1)	245	-	-	25.215
Torino	04/15	151.498	1	502	-	-	152.001
Loteamento Betim	03/18	48.541	(1)	210	-	-	48.750
LOG SJC Sony	-	68.452	3	(8)	-	-	68.447
Juros capitalizados (a)		12.791	-	(77)	-	-	12.714
Total das controladas em conjunto - Consolidado		306.253	2	872	-	-	307.127
Controladas:							
LOG I	02/09	145.262	1.530	2.079	(3.190)	-	145.681
LOG II	03/11	51.798	69	588	(541)	-	51.914
LOG Jundiaí	04/11	95.236	203	1.172	(1.345)	-	95.266
LOG Goiânia	04/12	150.269	3.544	1.686	(1.329)	-	154.170
LOG Hortolândia	09/12	139.601	235	1.393	(2.292)	-	138.937
LOG SJP	04/13	49.130	111	414	-	-	49.655
LOG Juiz de Fora	06/13	107.525	4.501	1.545	-	-	113.571
LOG Feira de Santana	06/13	37.614	90	402	(460)	-	37.646
LOG Fortaleza	08/13	242.658	554	3.220	(4.772)	-	241.660
LOG Via Expressa	11/13	163.749	511	1.968	(1.577)	-	164.651
LOG Viana	04/14	137.785	2.042	1.869	(2.204)	-	139.492
LOG Londrina	06/14	111.886	879	(1.833)	(651)	-	110.281
LOG Itatiaia	07/14	66.900	82	(228)	(635)	-	66.119
LOG Rio	02/17	151.305	1.312	1.903	(23)	-	154.497
LOG Aracajú	10/18	71.318	286	362	(314)	-	71.652
LOG BTS Extrema (b)	10/19	164.571	-	2.301	(1.191)	(2.602)	163.079
LOG Sumaré	-	20	-	-	-	-	20
LOG SJRP	-	23.496	112	257	-	-	23.865
LOG Macaé	-	13.911	108	123	-	-	14.142
LOG RP	-	51.193	54	589	-	-	51.836
LOG Uberaba	-	10.514	1.159	156	-	-	11.829
LDI	-	454	13	(15)	-	-	452
LE Empreendimentos	-	99	31	(12)	-	-	118
Juros capitalizados (a)		-	-	(1.820)	-	1.820	-
Total das controladas		1.986.294	17.426	18.119	(20.524)	(782)	2.000.533
Total do Individual		2.292.547	17.428	18.991	(20.524)	(782)	2.307.660
Trimestre findo em 31 de março de 2019:							
Total do Consolidado		342.794	19	1.310	-	55	344.178
Total do Individual		2.257.123	85.074	15.385	(20.103)	6.024	2.343.503

- (a) Valor referente aos encargos financeiros capitalizados provenientes dos empréstimos, financiamentos e debêntures, tomados pela Companhia para aquisição/desenvolvimento de propriedades para investimento e loteamento industrial nas investidas (nota 2.2 (f) das demonstrações financeiras de 2019).
- (b) Outros, refere-se ao efeito de transação entre sócios referente a transferência de percentual de participação, em cumprimento a cláusula do contrato social.

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

6. Propriedades para investimento

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

	Consolidado		Individual	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
Galpões industriais	2.622.481	2.536.495	518.529	466.306
Strip malls	37.755	37.640	37.755	37.640
Total	2.660.236	2.574.135	556.284	503.946

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

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	2.574.135	2.485.297	503.946	445.780
Adições	84.066	62.930	52.254	4.131
Juros capitalizados (nota 8)	1.904	7.750	84	1.177
Variação do valor justo	131	431	-	-
Saldo final	2.660.236	2.556.408	556.284	451.088

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

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2020	2019	2020	2019
Variação do valor justo de PPI	131	431	-	-
PIS/COFINS diferido	(71)	(234)	-	-
Variação do valor justo de PPI no resultado	60	197	-	-

Os valores justos das propriedades para investimento foram apurados em 31 de março de 2020, conforme abaixo:

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

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

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

Em 31 de março de 2020, do total de propriedades para investimento, R\$1.853.025 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

No terceiro trimestre de 2019, o Grupo transferiu propriedades para investimento para a rubrica “ativos não circulantes mantidos para a venda”, tendo em vista a intenção de venda destes ativos para o “LOG CP Inter Fundo de Investimento Imobiliário”. Em 18 de dezembro de 2019, o grupo alienou parte destes ativos para o referido fundo, pelo valor de R\$165 milhões, recebido integralmente à vista, restando ainda R\$36.998 classificado nesta rubrica. A Companhia continua avaliando futuras alienações dos ativos classificados nesta rubrica.

A mensuração do valor justo dos ativos não circulantes mantidos para a venda segue as mesmas premissas da mensuração do valor justo de propriedades para investimento.

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

7. Imobilizado

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

	Inicial	Adoção CPC 06 (R2) / IFRS 16	Adição	Final
Consolidado				
Trimestre findo em 31 de março de 2020:				
Custo:				
Direito de uso (*)	4.387	-	-	4.387
Outros (**)	1.760	-	-	1.760
Total Custo	6.147	-	-	6.147
Depreciação acumulada:				
Direito de uso (*)	243	-	75	318
Outros (**)	946	-	41	987
Total da depreciação acumulada	1.189	-	116	1.305
Total do imobilizado líquido	4.958	-	(116)	4.842
Trimestre findo em 31 de março de 2019:				
Total do imobilizado líquido	970	3.676	(87)	4.559

	Inicial	Adoção CPC 06 (R2) / IFRS 16	Adição	Final
Individual				
Trimestre findo em 31 de março de 2020:				
Custo:				
Direito de uso (*)	4.387	-	-	4.387
Outros (**)	1.548	-	-	1.548
Total Custo	5.935	-	-	5.935
Depreciação acumulada:				
Direito de uso (*)	243	-	75	318
Outros (**)	796	-	36	832
Total da depreciação acumulada	1.039	-	111	1.150
Total do imobilizado líquido	4.896	-	(111)	4.785
Trimestre findo em 31 de março de 2019:				
Total do imobilizado líquido	888	3.676	(82)	4.482

(*) Contrato de aluguel da sede da Companhia (nota 17).

(**) Essencialmente benfeitorias em imóveis de terceiros.

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

8. Empréstimos, financiamentos e debêntures

a) Empréstimos, financiamentos e debêntures

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

Modalidade	31/03/20			31/12/19
	Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:				
Debênture - 8ª emissão	16.879	8.347	25.226	29.463
Debênture - 10ª emissão	12.011	64.714	76.725	75.820
Debênture - 11ª emissão	15.149	14.571	29.720	29.277
Debênture - 12ª emissão	10.071	67.501	77.572	80.063
Debênture - 13ª emissão	1.055	81.000	82.055	81.165
Debênture - 14ª emissão	2.723	150.000	152.723	150.929
Debênture - 15ª emissão	7.048	54.250	61.298	63.056
Debênture - 16ª emissão	18.252	72.727	90.979	104.882
Debênture - 17ª emissão	228	230.000	230.228	233.391
(-) Custo de captação	(2.853)	(5.699)	(8.552)	(9.296)
Total de debêntures - Individual	80.563	737.411	817.974	838.750
Financiamento à construção	6.124	20.588	26.712	27.977
(-) Custo de captação	(132)	(348)	(480)	(513)
Total empréstimos e financiamentos - Individual	5.992	20.240	26.232	27.464
Total Individual	86.555	757.651	844.206	866.214
Controladas:				
Financiamento à construção (*)	3.243	23.466	26.709	24.196
(-) Custo de captação	(114)	(461)	(575)	(605)
Total empréstimos e financiamentos - Controladas	3.129	23.005	26.134	23.591
Total Consolidado	89.684	780.656	870.340	889.805

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

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

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

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

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

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	889.805	940.313	866.214	770.502
Captações	-	99.807	-	98.004
Encargos financeiros provisionados	11.329	17.704	10.721	14.784
Ajuste ao valor justo	2.924	-	-	-
Custo de captação de recursos	-	(1.241)	-	(1.195)
Amortização do custo de captação de recursos	807	1.868	777	835
Pagamento de principal	(19.227)	(68.867)	(18.780)	(16.263)
Pagamento de encargos financeiros	(15.298)	(17.210)	(14.726)	(6.698)
Saldo final	870.340	972.374	844.206	859.969

b) Garantias

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

	Consolidado		
	Financiamento à construção	Debêntures	Total
Real / direitos creditórios	53.421	826.526	879.947 (*)

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

c) Vencimentos

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

	Consolidado		Individual	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
<u>Período após a data do balanço:</u>				
12 meses	89.684	82.526	86.555	79.661
13 a 24 meses	197.002	194.518	194.337	191.879
25 a 36 meses	200.368	208.797	197.692	206.158
37 a 48 meses	200.953	209.151	198.259	206.500
Após 48 meses	182.333	194.813	167.363	182.016
Total	870.340	889.805	844.206	866.214

d) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros são capitalizados conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2020	2019	2020	2019
<u>Encargos financeiros provenientes de:</u>				
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(12.136)	(19.572)	(11.498)	(15.619)
Instrumentos financeiros derivativos	3	(386)	3	(386)
Total dos encargos financeiros	(12.133)	(19.958)	(11.495)	(16.005)
<u>Juros capitalizados em:</u>				
Propriedade para investimento (nota 6)	1.904	7.750	84	1.177
Investimento (nota 5)	-	-	1.820	5.969
Encargos financeiros registrados no resultado (nota 16)	(10.229)	(12.208)	(9.591)	(8.859)

No trimestre findo em 31 de março de 2020, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 5,35% 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
Dívida financeira líquida / EBITDA ajustado	7 x	2020
	6,5 x	2021
	6 x	2022 em diante

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

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

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

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

9. Adiantamentos – permutas

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

10. Imposto de renda e contribuição social

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

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2020	2019	2020	2019
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	17.340	15.253	13.786	10.052
Alíquota vigente - imposto de renda e contribuição social	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(5.896)	(5.186)	(4.687)	(3.418)
Efeito do IRPJ e da CSLL sobre as diferenças permanentes:				
Resultado de equivalência patrimonial bruto de juros capitalizados baixados	296	436	7.076	7.260
Crédito tributário não constituído	(619)	(2.030)	(619)	(2.030)
Depreciação de propriedades para investimento	1.084	1.355	992	847
Diferença da base de cálculo para empresas tributadas no lucro presumido	4.676	3.485	-	-
Outros	606	(241)	698	259
Crédito (débito) do IRPJ e da CSLL no resultado	147	(2.181)	3.460	2.918

Em 31 de março 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	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
Ativo não circulante:				
Imposto de renda e contribuição social	102.846	99.359	102.846	99.359
Passivo:				
Imposto de renda e contribuição social	(32.131)	(31.451)	-	-
PIS/COFINS	(36.865)	(36.774)	-	-
	(68.996)	(68.225)	-	-
Circulante	(1.664)	(1.763)	-	-
Não circulante	(67.332)	(66.462)	-	-
Total	(68.996)	(68.225)	-	-

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

	Consolidado		Individual	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
Efeito tributário sobre:				
Ativo diferido:				
Prejuízo fiscal e base negativa	70.229	60.876	69.682	59.697
Juros capitalizados baixados (*)	99.691	99.691	99.691	99.691
Diferenças temporárias	611	7.109	611	7.109
	170.531	167.676	169.984	166.497
Passivos diferidos reclassificados	(67.685)	(68.317)	(67.138)	(67.138)
Ativo diferido	102.846	99.359	102.846	99.359
Passivo diferido:				
Mais valia do valor justo sobre propriedades para investimento	(97.573)	(97.513)	(67.138)	(67.138)
Aluguéis a receber e outros	(2.243)	(2.255)	-	-
	(99.816)	(99.768)	(67.138)	(67.138)
Passivos diferidos reclassificados	67.685	68.317	67.138	67.138
Imposto diferido passivo	(32.131)	(31.451)	-	-

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

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

Em 31 de março de 2020, a estimativa de realização dos impostos diferidos ativos, mediante projeção de geração de lucro tributável futuro, elaborada pela Administração da Companhia, é como segue:

	IRPJ e CSLL	
	Consolidado	Individual
Expectativa de realização:		
2020	3.079	3.079
2021	3.319	3.319
2022	3.292	3.292
2023	4.471	4.471
2024	3.590	3.590
2025 a 2027	12.428	12.428
2028 a 2029	72.667	72.667
Total	102.846	102.846

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

Em 31 de março 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 trimestres findos em 31 de março de 2020 e de 2019 é como segue:

	Consolidado				Individual			
	1º trimestre de				1º trimestre de			
	2020			2019	2020			2019
	Ativo	Passivo	Líquido	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido	Líquido
Saldo inicial	167.676	(99.768)	67.908	97.786	166.497	(67.138)	99.359	125.769
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:								
Patrimônio líquido	27	-	27	1.016	27	-	27	1.016
Resultado do exercício	2.828	(48)	2.780	(114)	3.460	-	3.460	2.918
Saldo final	170.531	(99.816)	70.715	98.688	169.984	(67.138)	102.846	129.703

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

11. Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis

A movimentação para os trimestres findos em 31 de março de 2020 e de 2019 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	1.808	2.098	318	425
Adições e atualização	47	303	10	157
Pagamento	(40)	(240)	-	(84)
Reversão	(46)	(191)	-	(49)
Saldo final	1.769	1.970	328	449

Os processos julgados com probabilidade de perda possível pelos consultores jurídicos montam em R\$5.291 no Consolidado e R\$798 no Individual em 31 de março de 2020 (R\$5.672 no Consolidado e R\$286 no Individual em 31 de dezembro de 2019).

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

12. Arrendamentos

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

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

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

	Individual e Consolidado	
	1º trimestre de	
	2020	2019
Saldo inicial	4.265	-
Adoção inicial CPC 06 (R2)/ IFRS 16	-	3.676
Despesas de juros	69	74
Pagamento de principal	(41)	(28)
Pagamento de juros	(69)	(74)
Saldo final	4.224	3.648
Circulante	171	117
Não circulante	4.053	3.531
	4.224	3.648

Os fluxos de caixa contratuais não descontados (passivos brutos de arrendamentos) representam desembolsos anuais de caixa de R\$442, que se encerram em fevereiro de 2035.

Arrendamentos que representam isenções no reconhecimento

O Grupo aplica isenções de reconhecimento para arrendamentos de curto prazo e arrendamentos para os quais os ativos subjacentes são de baixo valor. Estes arrendamentos incluem essencialmente aluguel de imóveis de curto prazo. Para estes arrendamentos, as despesas de locação são reconhecidas de forma linear, quando incorridas.

No trimestre findo em 31 de março de 2020, estes arrendamentos representam R\$6 (R\$165 no mesmo período de 2019).

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

13. Patrimônio líquido

(a) Capital social

	Consolidado e Individual	
	31/03/20	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 março de 2020 e 31 de dezembro 2019 é de R\$2.500.000 (dois bilhões e quinhentos milhões de reais), representado exclusivamente por ações ordinárias e cada ação ordinária nominativa dá direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

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

Data da aprovação	Descrição	Número de ações	Total de ações em circulação após a emissão	Preço unitário	Valor total do aumento de capital	Valor do capital após aumento de capital
		(mil)	(mil)	R\$	R\$ mil	R\$ mil
Trimestre findo em 31 de março de 2019						
20/03/2019	Emissão de novas ações	4.555	73.784	22,00	100.201	1.416.042

(b) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

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

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

(c) Plano de opções de ações

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	45.000	5,04%	Até 5 anos	R\$ 1,00	Diretores	08/11	12/21
2	06/12	22.444	2,52%	Até 5 anos	R\$ 5,59	Diretores	08/12	12/22
3	10/13	27.710	3,11%	Até 5 anos	R\$ 7,51	Diretores e gestores	12/13	12/23
4	11/14	27.710	3,11%	Até 5 anos	R\$ 7,51	Diretores e gestores	12/14	12/24
5	12/15	27.710	3,11%	Até 5 anos	R\$ 7,51	Diretores e gestores	12/15	12/25
6	04/18	352.000	39,46%	Até 5 anos	R\$ 22,00	Diretores e gestores	12/18	12/25
7	09/19	226.251	25,36%	Até 5 anos	R\$ 23,42	Diretores e gestores	12/19	12/26

(*) Após o último *vesting* de cada plano, o beneficiário tem três anos adicionais para exercício. Os programas 1 ao 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 março de 2020 e de 2019 é demonstrada como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
Movimentação do 1º trimestre de 2020 (opções mil)						
1	1	45	-	-	-	45
2	2	22	-	-	-	22
3	3	28	-	-	-	28
4	3	28	-	-	-	28
5	3	28	-	-	-	28
6	4	352	-	-	-	352
7	17	226	-	(3)	-	223
		729	-	(3)	-	726
Preço médio ponderado das opções		22,26	-	23,42	-	22,25
Movimentação do 1º trimestre de 2019 (opções mil)						
		179	-	-	-	179
Preço médio ponderado das opções		20,89	-	-	-	20,89

(d) Ações em tesouraria

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

Durante o trimestre findo em 31 de março de 2020, foram adquiridas 403 mil ações no valor de R\$6.965 através do Programa de Recompra da Companhia (zero no exercício findo em 31 de dezembro de 2019), conforme demonstrado abaixo:

Espécie	Quantidade (mil)				Custo em reais (por ação) das ações adquiridas			Valor de mercado (*)
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Saldo final	Média ponderada	Máximo	Mínimo	
1º trimestre de 2020								
Ações ordinárias	-	403	-	403	17,30	20,99	14,87	8.826

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

(e) Lucro por ação

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

	Individual e Consolidado	
	1º trimestre de	
	2020	2019
Lucro básico por ação:		
Lucro do período	17.246	12.970
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	102.206	69.837
Lucro por ação básico - em R\$	0,16874	0,18572
Lucro diluído por ação:		
Lucro do período	17.246	12.970
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	102.206	69.837
Efeito diluidor das opções de ações (milhares)	163	130
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	102.369	69.967
Lucro por ação diluído - em R\$	0,16847	0,18537

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

14. Receitas líquidas

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2020	2019	2020	2019
Receita de aluguéis	34.724	30.809	6.717	5.408
Receita de serviço de administração de condomínios	1.007	953	1.007	953
Tributos sobre receitas	(1.731)	(1.777)	(745)	(617)
Receita líquida	34.000	29.985	6.979	5.744

15. Custos e despesas por natureza

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2020	2019	2020	2019
Custos dos serviços prestados - administração de condomínios	(458)	(464)	(458)	(464)
Despesas operacionais:				
Depreciação e amortização	(179)	(180)	(178)	(179)
Publicidade	(414)	(284)	(413)	(284)
Salários, encargos e benefícios	(2.532)	(1.893)	(2.532)	(1.893)
Honorários da administração	(831)	(382)	(831)	(382)
Consultorias e serviços	(1.174)	(1.452)	(663)	(703)
Despesas gerais	(1.157)	(627)	(1.123)	(547)
Opções de ações	(153)	(122)	(153)	(122)
Despesa de vacância	(1.016)	(745)	(455)	(304)
Outras	(608)	(544)	(82)	(63)
	(8.064)	(6.229)	(6.430)	(4.477)
Classificadas como:				
Despesas comerciais	(2.402)	(2.038)	(1.556)	(1.143)
Despesas gerais e administrativas	(4.223)	(3.265)	(3.961)	(2.889)
Honorários da administração	(831)	(382)	(831)	(382)
Outras despesas operacionais	(608)	(544)	(82)	(63)
	(8.064)	(6.229)	(6.430)	(4.477)

16. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2020	2019	2020	2019
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 8 (d))	(10.229)	(12.208)	(9.591)	(8.859)
Resultado com instrumentos financeiros derivativos	(179)	273	2.745	273
Outras despesas financeiras	(135)	(226)	24	(96)
	(10.543)	(12.161)	(6.822)	(8.682)
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	935	2.198	925	2.100
Receitas de juros de contratos de mútuo	-	-	121	221
Resultado com instrumentos financeiros derivativos	-	23	-	23
Atualizações monetárias	568	217	568	217
Outras receitas financeiras (*)	(30)	177	(88)	(15)
	1.473	2.615	1.526	2.546
Resultado financeiro	(9.070)	(9.546)	(5.296)	(6.136)

(*) Inclui efeito tributário sobre receita financeira.

17. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas são como seguem:

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	320.456	328.915	-	-	320.456	328.915	-	-
Banco Bradesco S.A.	[2]	66.271	158.794	-	-	63.400	156.055	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPEs	[3]	-	-	-	-	7.158	7.637	-	-
Cientes por aluguéis									
Outras partes relacionadas									
Patrus Transportes Urgentes Ltda.	[4]	427	427	-	-	21	21	-	-
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[5]	34	34	-	-	34	34	-	-
Contas a receber por venda de quotas									
Outras partes relacionadas:									
MRV MRL Camp Nou Incorporações e Participações Ltda.	[6]	24.396	27.919	-	-	24.396	27.919	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures									
Outras partes relacionadas:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	-	-	49.743	50.409	-	-	49.743	50.409
Banco Bradesco S.A.	[2]	-	-	179.075	181.472	-	-	179.075	181.472
Fornecedor por arrendamento									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações	[7]	-	-	41	41	-	-	41	41

		Consolidado				Individual			
		Receita		Despesa		Receita		Despesa	
		1º trimestre de		1º trimestre de		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Receitas financeiras									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	(2.849)	829	-	-	(2.849)	829	-	-
Banco Bradesco S.A.	[2]	1.325	-	-	-	1.323	-	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPEs	[3]	-	-	-	-	121	221	-	-
Receita de aluguéis									
Clientes por aluguéis									
Outras partes relacionadas:									
Patrus Transportes Urgentes Ltda.	[4]	1.316	1.036	-	-	64	78	-	-
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[5]	102	-	-	-	102	-	-	-
Despesas operacionais									
Despesas gerais e administrativas									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[7]	-	-	69	74	-	-	69	74
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[8]	-	-	392	434	-	-	142	153
Despesas financeiras									
Outras partes relacionadas:									
Juros:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	-	-	599	-	-	-	599	-
Banco Bradesco S.A.	[2]	-	-	2.157	4.032	-	-	2.157	4.032
Comissão:									
Banco Inter S.A. (Inter)	[9]	-	-	-	980	-	-	-	980

[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. No período de três meses findo em 31 de março de 2020, as aplicações apresentam rendimento negativo de 87,44% do CDI no Consolidado e Individual (118,69% no mesmo período de 2019).

A controlada em conjunto Cabral Investimentos SPE Ltda. ("Cabral") possui saldo de aplicações financeiras no Inter, no valor de R\$2.808, em 31 de março de 2020 (R\$5.560 em 31 de dezembro de 2019). Os rendimentos financeiros advindos destas aplicações no trimestre findo em 31 de março de 2020 foram de R\$58 (R\$98 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)
Baixa do investimento	9.953	23.581	33.534
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 março de 2020	2.862	22.986	25.848
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 março de 2020 e 31 de dezembro de 2019. Este valor é atualizado anualmente pelo percentual médio praticado pela categoria no qual estão enquadrados os colaboradores da MRV. O contrato tem prazo de três anos a partir de 02 de dezembro de 2013, prorrogáveis automaticamente por igual período, caso não haja oposição por qualquer das partes. Em 09 de dezembro de 2019, o contrato foi repactuado tornando o prazo de duração indeterminado, não havendo oposição das partes.
- [9] Refere-se a serviços referentes à coordenação, colocação e distribuição de CRI, em regime de melhores esforços, lastreados na 16ª emissão de debêntures da Companhia.

Remuneração de pessoal-chave

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

	Individual e Consolidado	
	1º trimestre de	
	2020	2019
Benefícios de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração	982	458
Participação nos lucros e resultados	321	128
Benefícios assistenciais	31	19
Benefícios de longo prazo a administradores:		
Previdência privada (plano de contribuição definida)	19	14
Remuneração baseada em ações:		
Plano de opção de ações	124	112
	1.477	731

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

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

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são representados pelos saldos de caixa, bancos, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, contas a receber, créditos com empresas ligadas, fornecedores, empréstimos, financiamentos, debêntures e derivativos. Todos os instrumentos financeiros mantidos pelo Grupo foram registrados contabilmente em 31 de março 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 nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	Efeito no resultado		31/03/20
							Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Valor justo do derivativo
Swap (*)	11/18	10,5% / 108,95% CDI	08/28	23.087	23.228	23.148	80	2.739	2.819
							80	2.739	2.819
								Consolidado e Individual	
								Ativo não circulante	2.819
								Total	2.819

(*) Derivativo designado com instrumento de *hedge*, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*. O valor nominal total deste derivativo é R\$25.000, dos quais R\$23.695, representando 95%, foram designados como instrumento de hedge para proteção de dívida, conforme metodologia da contabilidade de hedge.

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

(*) Derivativo designado com instrumento de *hedge*, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*. O valor nominal total deste derivativo é R\$25.000, dos quais R\$23.695, representando 95%, foram designados como instrumento de hedge para proteção de dívida, conforme metodologia da contabilidade de hedge.

Efeito no resultado - Consolidado e Individual			
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
1º trimestre de 2020	3	2.745	2.748
1º trimestre de 2019	386	(296)	90

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

Contabilidade de hedge

Em dezembro de 2018, o Grupo designou formalmente um instrumento financeiro derivativo do tipo *swap* como instrumento de *hedge* e um financiamento como item protegido, estabelecendo uma relação de proteção econômica entre eles, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*. Esta designação foi classificada como *hedge* de valor justo, uma vez que reduz o risco de mercado decorrente da variação do valor justo do respectivo financiamento. Desta forma, tanto o derivativo quanto o financiamento são mensurados ao valor justo por meio de resultado, havendo a expectativa de que as mudanças nos valores justos se compensem mutuamente. Seguem os termos críticos dos instrumentos designados:

	Instrumento de <i>hedge</i> (swap)		Item protegido
			Dívida
Valor nominal	25.000		25.000
Data de início	12/18		12/18
Data de vencimento	08/28		09/28
	Ponta ativa	Ponta passiva	
Variáveis subjacentes	10,5%	108,95% CDI	TR + 10%

Os efeitos das contabilizações de *hedge* sobre a posição patrimonial e a demonstração do resultado são como segue:

Hedge de valor justo	Valor nominal	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado
	31/03/20		31/03/20	2020
Empréstimos e financiamentos (item protegido)	23.087	10%	(26.510) (*)	3.282
		Ponta ativa		
		10% (**)	26.510	(3.282)
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumento de <i>hedge</i>)	23.087	Ponta passiva		
		108,95% CDI	(23.691)	543
		Posição líquida swap	2.819	(2.739)
		Posição líquida total	(23.691)	543

(*) Relação de proteção pelo *swap* de 99,25% do item protegido.

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

(b) Categoria de instrumentos financeiros

Consolidado	Nota	31/03/20		31/12/19	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:					
Custo amortizado		81.517	81.517	90.177	90.177
Caixa e bancos	3	714	714	1.620	1.620
Contas a receber	4	80.803	80.803	88.557	88.557
Valor justo por meio do resultado (obrigatoriamente mensurado) (*)		741.718	741.718	812.383	812.383
Fundo de investimento restrito	3	35.471	35.471	45.516	45.516
Fundo de investimento não restrito	3	272.471	272.471	370.398	370.398
Certificados de depósitos bancários (CDB)	3	430.957	430.957	396.399	396.399
Instrumentos financeiros derivativos	18 (a)	2.819	2.819	70	70
Passivos financeiros:					
Custo amortizado		854.646	855.357	878.375	833.184
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	843.631	844.342	865.609	820.418
Fornecedores		6.791	6.791	8.501	8.501
Arrendamento	12	4.224	4.224	4.265	4.265
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de <i>hedge</i>) (*)		26.709	26.709	24.196	24.196
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	26.709	26.709	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 março de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, considerado em 31 de março 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 + 0,94% a 0,97%	12/21 a 12/28
108% a 119% CDI	CDI + 0,94% a 0,97%	06/21 e 03/25
Financiamentos à construção		
CDI + 1,65%	CDI + 1,65%	10/24
TR + 10,00%	TR + 10,00%	09/28

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

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

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

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Passivo financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 31/03/2020	Taxa anual estimada para o ano de 2020 (*)	Variação da taxa efetiva para taxa do respectivo cenário	Efeito total estimado
Cenário provável:							
CDI	772.292	(876.326)	(104.034)	5,43%	3,23%	(i) -2,20%	2.289
IGPM	-	(13.084)	(13.084)	6,82%	4,57%	(i) -2,25%	294
TR	-	(26.709)	(26.709)	0,00%	0,01%	(i) 0,01%	(3)
IPCA	24.396	-	24.396	3,30%	0,70%	(i) -2,60%	(634)
							<u>1.946</u>
Cenário I:							
CDI	772.292	(876.326)	(104.034)	5,43%	4,04%	-1,39%	1.446
IGPM	-	(13.084)	(13.084)	6,82%	5,71%	-1,11%	145
TR	-	(26.709)	(26.709)	0,00%	0,01%	0,01%	(3)
IPCA	24.396	-	24.396	3,30%	0,53%	-2,77%	(676)
							<u>912</u>
Cenário II:							
CDI	772.292	(876.326)	(104.034)	5,43%	4,85%	-0,58%	603
IGPM	-	(13.084)	(13.084)	6,82%	6,85%	0,03%	(4)
TR	-	(26.709)	(26.709)	0,00%	0,02%	0,02%	(5)
IPCA	24.396	-	24.396	3,30%	0,35%	-2,95%	(720)
							<u>(126)</u>

(i) Dados obtidos no site da B3.

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

(d) Gestão do risco de capital

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

	Consolidado		Individual	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
Empréstimos, financiamentos e debêntures	870.340	889.805	844.206	866.214
Caixa e equivalentes de caixa e TVM	(773.006)	(813.933)	(769.614)	(809.441)
Dívida líquida	97.334	75.872	74.592	56.773
Patrimônio líquido (PL)	2.964.737	2.954.223	2.946.738	2.938.957
Dívida líquida / PL	3,3%	2,6%	2,5%	1,9%

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

(e) Tabela de risco de liquidez e juros

Os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações, com base na projeção dos indicadores, de 31 de março de 2020 até o vencimento contratual, são como seguem:

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	135.678	231.489	231.919	428.814	1.027.900
Passivos não remunerados	6.791	-	-	-	6.791
Total	142.469	231.489	231.919	428.814	1.034.691
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	131.597	227.405	227.830	406.224	993.056
Passivos não remunerados	3.366	-	-	-	3.366
Total	134.963	227.405	227.830	406.224	996.422

(f) Risco de crédito

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

19. Garantias

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

20. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os períodos findos em 31 de março 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	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2020	2019	2020	2019
Capitalização de juros	1.904	7.750	1.904	7.146
Direito de uso (adoção inicial do CPC 06 (R2)) (nota 7)	-	3.676	-	3.676

21. Seguros

O Grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de março 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.	48.488
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
Responsabilidade Civil (Eventos)	Garante a cobertura de danos morais aos participantes do evento promovido.	1.350
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	21.532
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.	145.511
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.	1.919
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.	55.257
Seguro Garantia/Fiança Mercado Livre de Energia	Garante ao fornecedor de energia elétrica, o pagamento dos valores acordados em contratos anualmente.	472

22. Impactos da COVID-19 nas informações trimestrais

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

- Equivalentes de caixa e TVM (nota 4): 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 5): Inadimplência materialmente maior em função das concessões de maior prazo no pagamento das locações (diferimento).
- Propriedades para investimento – PPIs (nota 6): Eventual alteração no valor justo dos ativos.
- Imposto de renda diferido (nota 10): Eventual alteração na estimativa de realização dos impostos diferidos ativos, mediante projeção de geração de lucro tributável futuro

A Administração avaliou os itens acima e entendeu que, até a data de emissão destas informações trimestrais, não há impactos materiais que possam afetar as mesmas. Com relação às PPIs, a Administração reavaliou cada uma

das premissas usadas para a data base de 31 de março de 2020, tanto para os fluxos de caixa descontados quanto para o valor justo dos terrenos e verificou que estas estão adequadas para a data base deste relatório e que os efeitos da COVID-19 são temporários, em função das perspectivas de valor dos ativos da Companhia no longo prazo, ou seja, as oscilações de curto prazo não afetam o valor dos ativos no longo prazo.

23. Autorização para emissão das informações trimestrais

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