

Divulgação de **Resultados**

4º Trimestre e Ano de 2019



Belo Horizonte, 10 de fevereiro de 2020: LOG Commercial Properties e Participações S.A. ("LOG" ou "Companhia") ("B3:LOGG3") anuncia hoje seus resultados do quarto trimestre de 2019 (4T19) e dos doze meses de 2019 (12M19). As informações financeiras são apresentadas em milhares de Reais (R\$ mil), exceto quando indicado o contrário, e têm como base as informações contábeis consolidadas, preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e de acordo com todos os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

LOG: SOMOS A COMPANHIA MELHOR PREPARADA PARA CRESCER

- 1. FECHAMOS 2019 COM BALANÇO FORTE:** *follow-on*, FII e gestão de dívidas
- 2. ESTRATÉGIA DE ATUAÇÃO EFICAZ:** operação modular, diversificação geográfica e spread recorde
- 3. MERCADO DEMANDANTE E CRESCENTE:** baixa vacância, grande número de clientes, *fly to quality* e *e-commerce*
- 4. ESTRUTURADOS PARA O CICLO 2020-2024:** +1 milhão m² de ABL a serem entregues

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

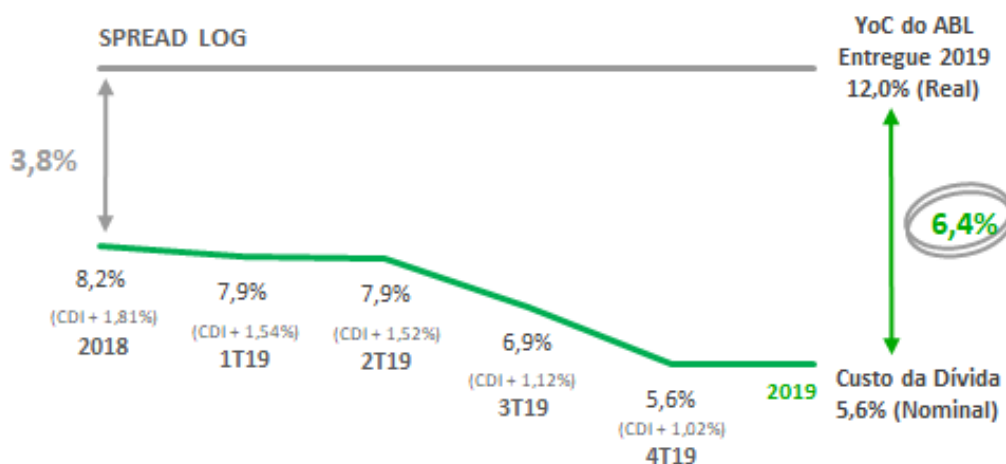
GRANDES REALIZAÇÕES EM 2019 PARA CRESCIMENTO NOS PRÓXIMOS ANOS

DESTAQUES 2019

- ✓ Captamos **R\$638 milhões** com oferta subsequente de ações em out/19.
- ✓ Concluimos a venda de 51 mil m² de ABL para o **FII LGCP11** por **R\$165 milhões** em dez/19.
- ✓ Entregamos em 2019 cerca de **170 mil m² de ABL Próprio**, adicionando 22% em relação a 2018.
- ✓ Em 2019, realizamos a **expansão** de 5 empreendimentos e a **construção** 2, sendo 1 em nova cidade.
- ✓ Reduzimos a **vacância estabilizada para 4,2%** em dez/19, após 4,5% em set/19 e 5,9% em dez/18.
- ✓ Em 2019 realizamos **72% das locações diretamente pela equipe comercial LOG**, sendo que 60% das novas locações foram realizadas para clientes recorrentes LOG.
- ✓ Atingimos maior eficiência financeira com redução do **custo de dívida para 5,6% a.a.** ao final de 2019 contra 8,2% a.a. em 2018; e redução da alavancagem financeira **dívida líquida / EBITDA ajustado para 0,7x** em dez/19 versus 9x em dez/18.
- ✓ Apresentamos **lucro líquido de R\$93 milhões** em 2019 versus R\$47 milhões em 2018.
- ✓ Atingimos **receita operacional líquida de R\$128 milhões** em 2019, crescendo 22,1% frente a 2018.
- ✓ Alcançamos **FFO ajustado de R\$65 milhões**, crescimento de 24,2% em relação a 2018; e **EBITDA ajustado de R\$103 milhões** em 2019 contra R\$87 milhões em 2018, um aumento de 18,5%.

SPREAD LOG

Realizamos em 2019 grandes entregas e resultados crescentes, alcançando spread de **6,4%** entre o retorno gerado pelos nossos investimentos (YoC) e o custo do nosso funding.



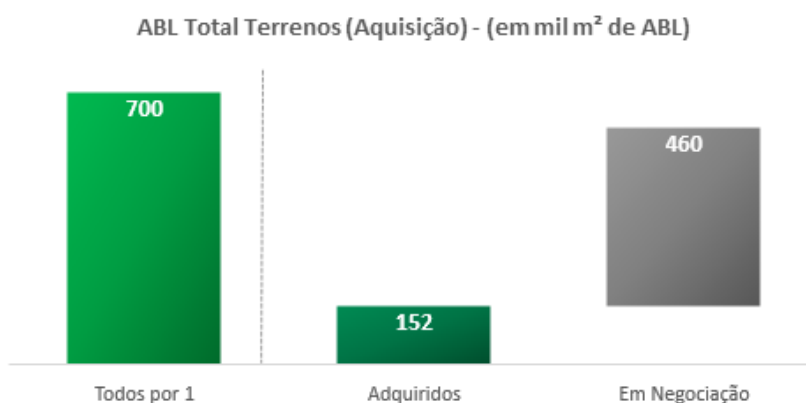


TODOS POR 1

O novo ciclo de crescimento da LOG está acelerado com o plano TODOS POR 1: +1 milhão de m² de ABL entregue nos anos de 2020 a 2024. O plano abrange cerca de **450 mil m² de ABL** do portfólio atual e aquisições de aproximadamente **700 mil m² de ABL** para atingir +1 milhão de m² de ABL Entregue, com investimento total aproximado de quase R\$1,5 bilhão.

Mapeamos demandas por nossos ativos em mais de 10 cidades, baseados na inteligência de mercado LOG adquirida pela proximidade aos nossos clientes e pela dispersão geográfica de nossas operações. A demanda mapeada continua forte por ativos em todo o Brasil, seja por *fly to quality* ou pelo crescimento das operações dos nossos clientes, impulsionadas pelo e-commerce.

Temos a intenção de aquisição de terrenos, além do portfólio atual, para a entrega de cerca de 700 mil m² de ABL, dos quais, em fev/20, já adquirimos **152 mil m²** de ABL e estamos em negociação em cerca de **460 mil m²** de ABL, em uma velocidade maior do que previsto.



Dessa maneira, na primeira fase do TODOS POR 1, intensificaremos as atividades de desenvolvimento imobiliário dessas aquisições e teremos a construção em terrenos e expansões de empreendimentos prontos do nosso portfólio atual.

Seguimos positivos com o TODOS POR 1 diante da forte demanda do mercado e da alta capacidade de execução LOG.

RECICLAGEM DE ATIVOS: FII LGCP11

Para fazer face aos investimentos necessários para o TODOS POR 1, a reciclagem de ativos tornou-se uma alternativa concreta com a conclusão da alienação das participações minoritárias de 3 ativos (LOG Goiânia, LOG Viana e LOG Contagem I) para o Fundo Imobiliário – FII LGCP11 em dez/19.

A transação foi de R\$165 milhões em dez/19, com venda de 51 mil m² de ABL, a um valor médio por m² de ABL de R\$3.240. O portfólio de ativos vendidos para o FII LGCP11 replica o nosso modelo de negócios de diversificação geográfica e diversificação de risco de carteira de clientes, além de levar a qualidade de gestão comercial e patrimonial LOG ao atuarmos como consultor imobiliário do fundo.

A decisão de alienação das participações minoritárias vai além do foco em manter o relacionamento e gestão dos nossos clientes, buscamos o melhor resultado operacional e financeiro tanto para a LOG quanto para o FII LGCP11. Estruturamos a operação com a estratégia de vendas subsequentes de ativos LOG nos próximos anos para o mesmo fundo, sendo que o FII LGCP11 possui capital autorizado de R\$1 bilhão. As vendas subsequentes dependerão das condições de mercado e da decisão de uso de recursos pela LOG.

INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Destaques Operacionais (em ABL m² próprio)	31/12/19	30/09/19	31/12/18	Var. % 31/12/19 x 30/09/19	Var. % 31/12/19 x 31/12/18
Portfólio Potencial	1.413.442	1.470.842	1.534.817	-3,9%	-7,9%
Galpões	1.389.581	1.446.982	1.507.852	-4,0%	-7,8%
Retail *	23.860	23.860	26.965	0,0%	-11,5%
ABL Aprovado	1.085.620	1.136.537	1.193.340	-4,5%	-9,0%
Galpões	1.069.000	1.119.917	1.173.142	-4,5%	-8,9%
Retail *	16.620	16.620	20.198	0,0%	-17,7%
ABL Entregue	866.669	837.580	752.240	3,5%	15,2%
Galpões	851.756	822.667	734.706	3,5%	15,9%
Retail *	14.913	14.913	17.534	0,0%	-14,9%

Destaques Operacionais (em ABL m² total)	31/12/19	30/09/19	31/12/18	Var. % 31/12/19 x 30/09/19	Var. % 31/12/19 x 31/12/18
Portfólio Potencial	1.703.725	1.703.725	1.809.623	0,0%	-5,9%
Galpões	1.668.859	1.668.859	1.727.977	0,0%	-3,4%
Retail *	34.867	34.867	81.646	0,0%	-57,3%
ABL Aprovado	1.266.456	1.266.456	1.371.128	0,0%	-7,6%
Galpões	1.245.786	1.245.786	1.302.750	0,0%	-4,4%
Retail *	20.670	20.670	68.377	0,0%	-69,8%
ABL Entregue	983.740	893.643	825.692	10,1%	19,1%
Galpões	966.484	876.387	773.494	10,3%	25,0%
Retail *	17.256	17.256	52.198	0,0%	-66,9%

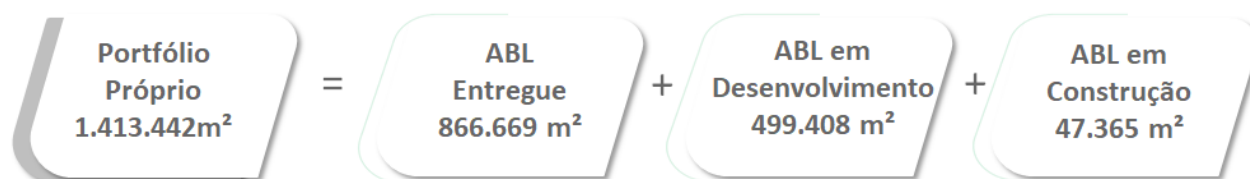
Destaques Financeiros (em R\$ mil)	4T19	3T19	4T18	Var. % 4T19 x 3T19	Var. % 4T19 x 4T18	12M19	12M18	Var. % 12M19 x 12M18
Receita Operacional Líquida	34.694	32.441	28.189	6,9%	23,1%	128.034	104.827	22,1%
EBITDA	58.572	72.726	22.307	-19,5%	162,6%	180.908	83.686	116,2%
Margem EBITDA (%)	168,8%	224,2%	79,1%	-55,4 p.p.	89,7 p.p.	141,3%	79,8%	61,5 p.p.
EBITDA Ajustado**	27.264	26.456	23.571	3,1%	15,7%	102.667	86.610	18,5%
Margem EBITDA Ajustado (%)	78,6%	81,5%	83,6%	-3,0 p.p.	-5,0 p.p.	80,2%	82,6%	-2,4 p.p.
FFO	40.902	23.279	13.271	75,7%	208,2%	94.068	47.327	98,8%
Margem FFO (%)	117,9%	71,8%	47,1%	46,1 p.p.	70,8 p.p.	73,5%	45,1%	28,3 p.p.
FFO Ajustado **	20.541	15.366	14.760	33,7%	39,2%	65.037	52.374	24,2%
Margem FFO Ajustado (%)	59,2%	47,4%	52,4%	11,8 p.p.	6,8 p.p.	50,8%	50,0%	0,8 p.p.

* Retail: Strip Malls.

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

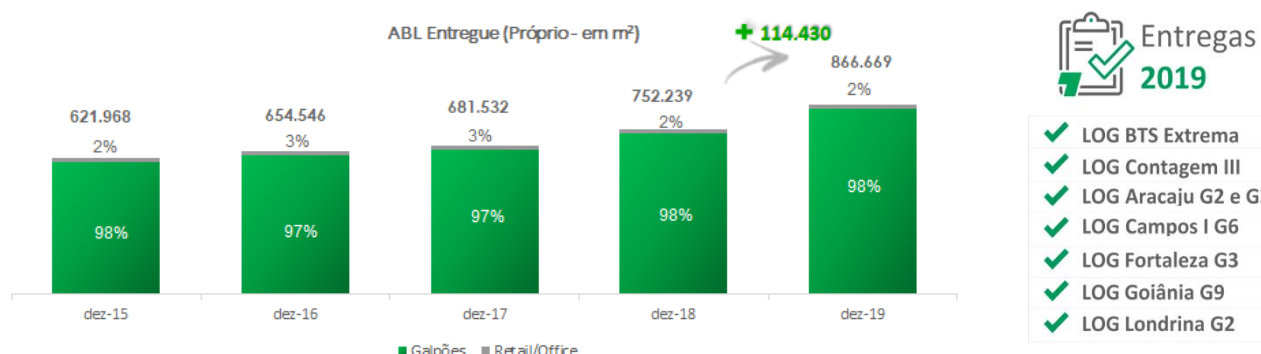
Obs: As 2 tabelas dos Destaques Operacionais consideram as subsidiárias controladas em conjunto.

DESEMPENHO OPERACIONAL



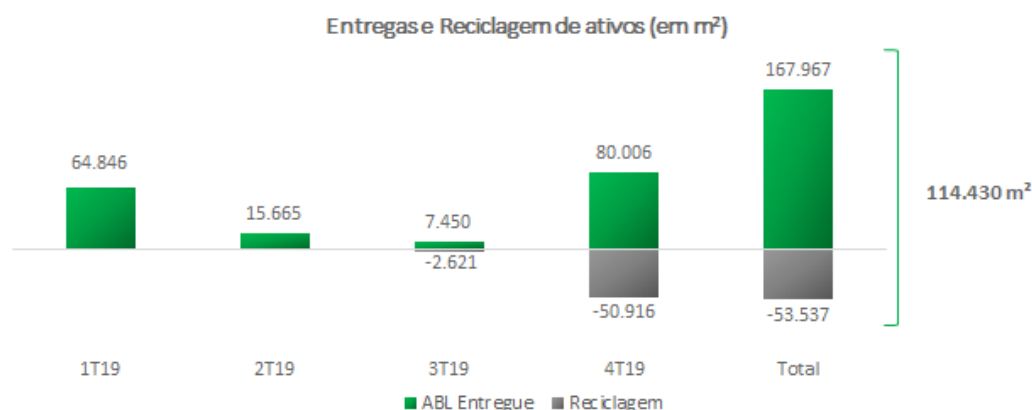
ABL Entregue

No 4T19, houve a entrega de um empreendimento (LOG BTS Extrema: 49,3 mil m² de ABL) e três expansões: LOG Contagem III (8,3 mil m² de ABL), LOG Campos I (11,9 mil m² de ABL) e LOG Goiânia (10,5 mil m² de ABL), atingindo 866,7 mil m² de ABL Entregue (próprio), um crescimento de 15,2% em relação a 31 de dezembro de 2018, distribuídos em 19 cidades e 9 estados brasileiros.



Em dez/19, houve a finalização da alienação das participações minoritárias para o FII LGCP11, totalizando 50,9 mil m² de ABL vendidos, referentes às participações de 28,6% de LOG Viana, 24,5% de LOG Contagem I e 24,5% de LOG Goiânia.

Assim, em 2019, a Companhia entregou **168 mil m²** de ABL equivalente a 22% do ABL Entregue de 2018, e vendeu 54 mil m² de ABL, atingindo o crescimento líquido de ABL próprio de 114 mil m² no ano.



ABL Aprovado

A Companhia possui um portfólio aprovado de projetos que não se encontram em operação, totalizando, aproximadamente, 219 mil m² de ABL próprio pulverizados nas regiões sul, sudeste e nordeste.

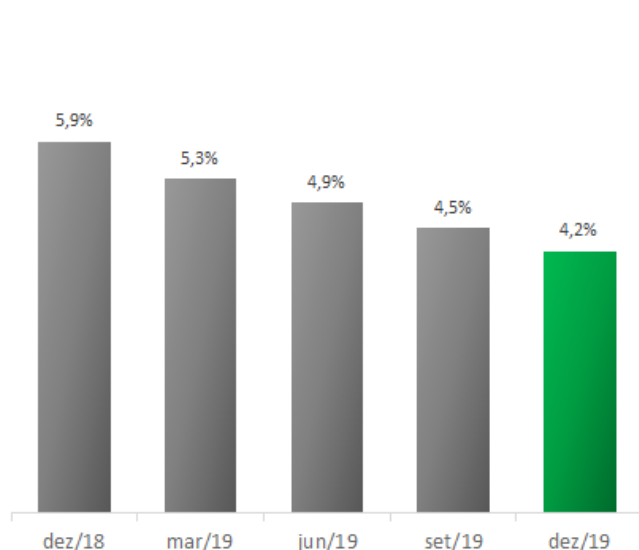
ABL em Construção

A LOG possui aproximadamente 47,4 mil m² de ABL próprio em construção, sendo 78% em Minas Gerais e 22% no Rio de Janeiro. Desse total, 27,8 mil m² de ABL têm previsão de entrega no 1T20 e 2T20.

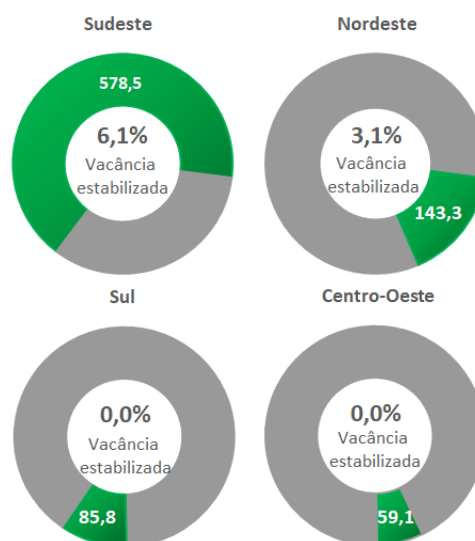
Vacância Física – Portfólio Estabilizado

A vacância estabilizada caiu 0,3 p.p. ao final do 4T19 em relação ao encerramento do 3T19. Destaque para a região sudeste, que teve sua base de cálculo reduzida após a venda dos ativos ao FII CP.

Vacância do Portfólio Estabilizado – Galpões (Próprio)



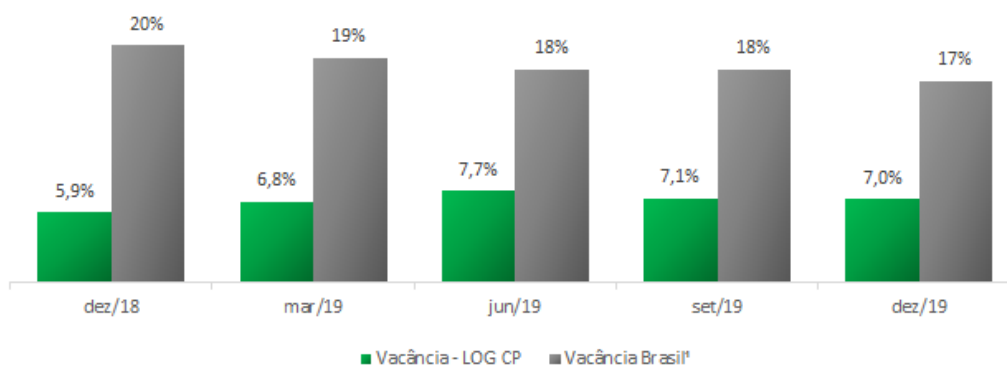
ABL Próprio Entregue (em mil m²) e Vacância Estabilizada por Região



Vacância Física

A vacância física atingiu 7,0% em dez/19, significativamente abaixo do mercado, que segundo os dados da Colliers de dezembro de 2019 estava em 17%. O aumento observado no comparativo com 2018 é explicado pelo maior volume de ABL entregue ao final do ano de 2019, impactando o índice para novos ativos.

Vacância Física – Galpões



¹ Vacância divulgada pela Colliers

Locações

A LOG possui estrutura própria de gestão comercial das locações dentro da sua estratégia de parceria e *one stop-shop*, com proatividade em renovações contratuais e mapeamento das necessidades de soluções logísticas da base de clientes, gerando inteligência de mercado interna. Em 2019:

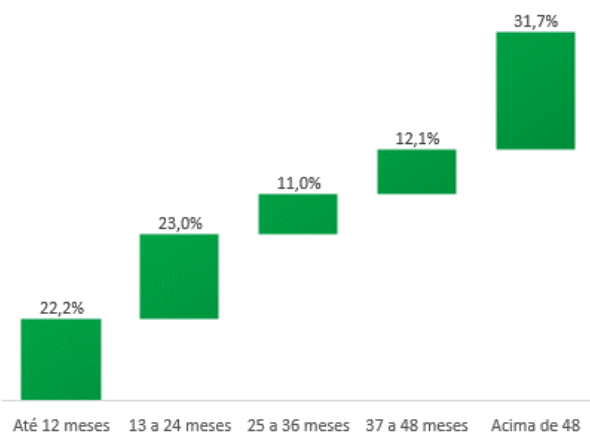


A Companhia teve uma absorção bruta (novas locações + renovações) de aproximadamente 350 mil m² de ABL total (339 mil m² de ABL próprio) durante o ano de 2019, totalizando uma absorção líquida (absorção bruta - devoluções) recorde de mais de 255 mil m² de ABL próprio.

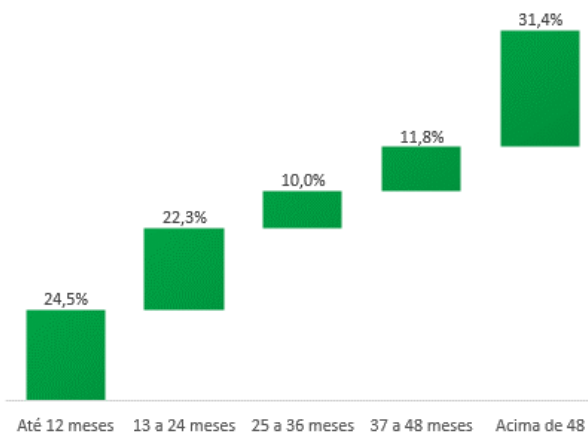
O backlog total de contratos assinados pela Companhia (ABL Próprio), tanto os em operação quanto aqueles de obras em andamento, totalizam R\$ 607,8 milhões em 31 de dezembro de 2019 (R\$ 608,4 milhões em 30/09/2019).

O prazo médio dos contratos vigentes ponderados pela receita é de 94 meses ao final do 4T19, com prazo remanescente médio de 80 meses.

Cronograma de Vencimento dos Contratos em ABL (Próprio)



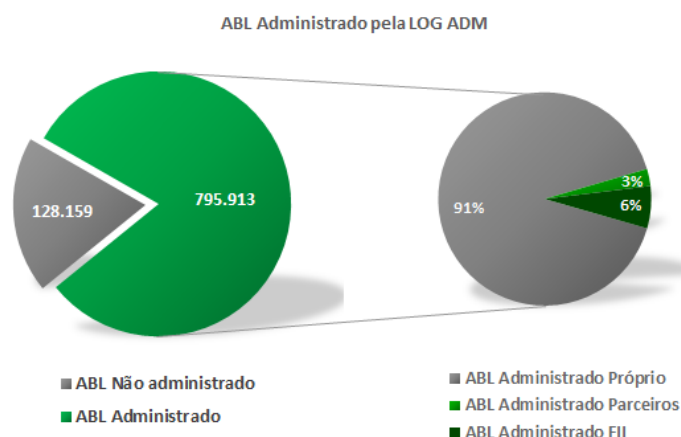
Cronograma de Vencimento dos Contratos em Receita (%LOG)



Administração de condomínios – LOG ADM

Um dos objetivos da Companhia é oferecer uma operação integrada e completa para seus clientes, através da administração dos condomínios. O resultado das atividades do 4T19 da LOG ADM nos empreendimentos (não contemplam os empreendimentos em *JV's*) reforçam a aderência a esse objetivo.

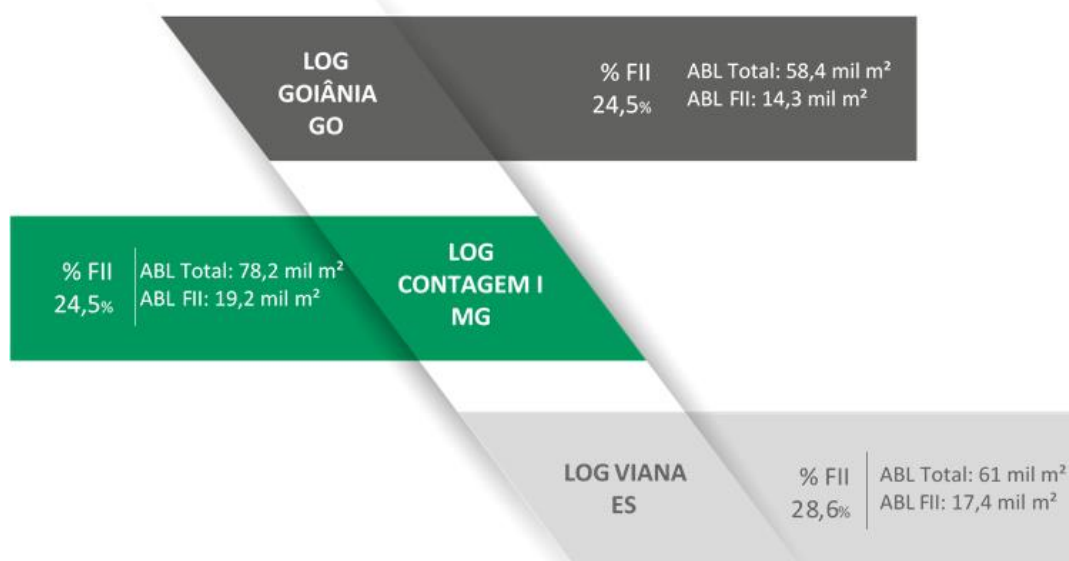
A LOG ADM administra 795,9 mil m² de ABL, o que representa 86% do ABL entregue (total), excluindo *JV's* (cerca de 924 mil m² de ABL).



Consultoria Imobiliária – FII LGCP11

Para o FII LGCP11, a LOG atua como consultor imobiliário, tendo sua contratação aprovada em dez/19. Assim, os serviços de consultoria imobiliária poderão se tornar uma nova linha de receita para a LOG nos próximos anos.

A primeira captação do FII LGCP11 ocorreu em dez/19, totalizando um volume líquido de R\$ 165 milhões e um ABL total de 50,9 mil m², refletindo em um preço médio de R\$ 3,2 mil por m² de ABL.



DESEMPENHO FINANCEIRO

Receita Operacional

Receita Operacional Líquida (em R\$ mil)	4T19	3T19	4T18	Var. % 4T19 x 3T19	Var. % 4T19 x 4T18	12M19	12M18	Var. % 12M19 x 12M18
Receita Operacional Líquida	34.694	32.441	28.189	6,9%	23,1%	128.034	104.827	22,1%
Receita de Locações	35.882	33.378	30.044	7,5%	19,4%	131.873	111.626	18,1%
(-) Impostos	(2.063)	(1.771)	(1.855)	16,5%	11,2%	(7.182)	(6.799)	5,6%
Receita de Administração de Condomínio	999	950	-	5,2%	0,0%	3.810	-	0,0%
(-) Impostos	(124)	(116)	-	6,9%	0,0%	(467)	-	0,0%

O aumento da receita líquida operacional em todos os períodos analisados decorreu da locação de galpões entregues. Além desse fator as operações da LOG ADM, que iniciaram em 2019, contribuíram para o aumento.

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

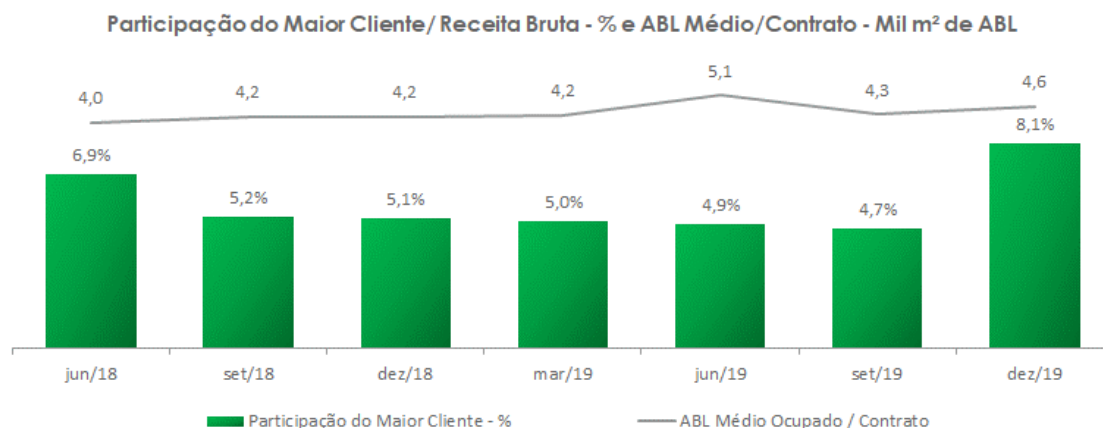
Receita de Locações (em R\$ mil)	4T19	3T19	4T18	Var. % 4T19 x 3T19	Var. % 4T19 x 4T18	12M19	12M18	Var. % 12M19 x 12M18
Receita de Locações	35.882	33.378	30.044	7,5%	19,4%	131.873	111.626	18,1%
Receita de Locações - Galpões	35.323	32.800	29.464	7,7%	19,9%	129.566	109.349	18,5%
Receita de Locações - Retail	559	578	580	-3,3%	-3,6%	2.307	2.277	1,3%

Em linha com a estratégia da LOG, a proporção da receita oriunda dos condomínios logísticos (galpões) permaneceu estável em 98,5% da receita total de locação para todos os períodos apresentados.

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

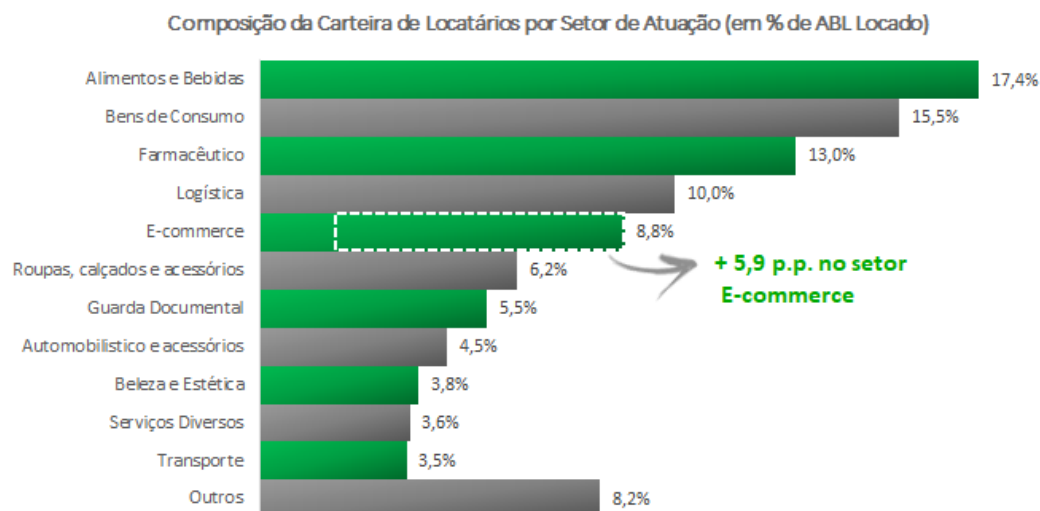
Receita de Locações (em R\$ mil)	4T19	3T19	4T18	Var. % 4T19 x 3T19	Var. % 4T19 x 4T18	12M19	12M18	Var. % 12M19 x 12M18
Receita de Locações	35.882	33.378	30.044	7,5%	19,4%	131.873	111.626	18,1%
Receita de Locações	33.991	33.809	30.177	0,5%	12,6%	131.455	109.903	19,6%
Linearização de receita	1.891	(431)	(133)	-538,7%	-1521,8%	418	1.723	-75,7%

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



A entrega do empreendimento LOG BTS Extrema, em out/19, com área de 49,3 mil m² ocupados por um único cliente, provocou o aumento de 3,4 p.p. na participação do maior cliente no 4T19 em relação ao 3T19.

A diversificação do risco da carteira também está presente na diversidade de setores econômicos dos clientes da LOG.



Na classificação acima, em relação ao setor de comércio eletrônico (e-commerce), incluímos o ABL entregue de locatários que possuem atuação exclusiva no e-commerce dentro dessa categoria, ficando divididas nas demais categorias as empresas com atuação mista ou empresas da cadeia do e-commerce. Considerando as atuações de e-commerce informadas pelos próprios clientes, apuramos que cerca de **40% das ocupações de clientes LOG** tem operações parcial ou totalmente relacionadas ao e-commerce.

No 4T19 a composição da carteira no setor do e-commerce saiu de 2,9% no 3T19 para 8,8% no 4T19, decorrente da inclusão de cliente no LOG BTS Extrema com atuação exclusiva em e-commerce.

LOG ADM

Resultado de Administração de Condomínios	4T19	3T19	4T18	Var. % 4T19 x 3T19	Var. % 4T19 x 4T18	12M19	12M18	Var. % 12M19 x 12M18
Resultado de Administração de condomínios	311	255	-	22,0%	100,0%	1.181	-	100,0%
Receita Líquida Administração Condomínios	866	834	-	3,8%	100,0%	3.343	-	100,0%
Custo de Prestação de Serviços	(555)	(579)	-	-4,1%	100,0%	(2.162)	-	-100,0%
Margem Líquida	35,9%	30,6%	-	5,3 p.p.	-	35,3%	-	-

Com o faturamento da LOG ADM contemplando o ABL ocupado por cliente, a margem líquida da operação foi de 35,9% no 4T19, representando um aumento de 5.3 p.p. em relação ao 3T19, sendo que no 3T19, o custo dos serviços prestados foi impactado pela implementação de software de gestão financeira, visando automatizar e ganhar eficiência na operação.

Depreciação e Custo (Pronunciamento Contábil)

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

depreciação existente refere-se a estrutura física administrativa da Companhia, como mobiliário, equipamentos e outros.

Despesas Operacionais

Despesas Operacionais (em R\$ mil)	4T19	3T19	4T18	Var. % 4T19 x 3T19	Var. % 4T19 x 4T18	12M19	12M18	Var. % 12M19 x 12M18
Despesas Operacionais	(13.935)	(8.944)	(5.679)	55,8%	145,4%	(36.306)	(24.329)	49,2%
Despesas administrativa	(4.636)	(4.224)	(3.420)	9,8%	35,6%	(17.006)	(12.201)	39,4%
Despesas comercial	(2.454)	(2.263)	(1.916)	8,4%	28,1%	(8.990)	(8.492)	5,9%
Outras despesas/receitas	(6.845)	(2.457)	(343)	178,6%	1895,6%	(10.310)	(3.636)	183,6%

A variação de R\$ 5,0 milhões em despesas operacionais entre o 4T19 e o 3T19 é explicada, majoritariamente, por outras despesas/receitas, as quais incluem gastos com a operação de alienação de ativos para o FII LGCP11 e a segunda parcela da alienação de participação societária da SPE SJC negociada no ano de 2018.

No comparativo 12M19 e 12M18, além dos gastos descritos acima, a Companhia dispendeu mais gastos com atividades e equipe de Relações com Investidores em função da abertura de capital da Companhia no fim de 2018 e por despesas com honorários do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, no total de R\$ 1,7 milhão, conforme aprovado na AGOE realizada em 30 de abril de 2019.

Resultado de Equivalência Patrimonial

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

Result. de Equivalência Patrimonial (em R\$ mil)	4T19	3T19	4T18	Var. % 4T19 x 3T19	Var. % 4T19 x 4T18	12M19	12M18	Var. % 12M19 x 12M18
Resultado de equivalência	4.555	(16.010)	(3.688)	-128,5%	-223,5%	(9.015)	(1.152)	682,6%
Cabral	474	(17.240)	189	-102,7%	150,8%	(15.729)	1.366	-1251,5%
Parque Torino	2.583	1.057	(3.503)	144,4%	-173,7%	4.819	(1.838)	-362,2%
Loteamento Betim	76	185	28	-58,9%	171,4%	561	(266)	-310,9%
SPE SJC	1.422	(12)	(402)	-11950,0%	-453,7%	1.334	(414)	-422,2%

A equivalência patrimonial 12M19x12M18 foi impactada pela venda do Shopping Contagem através da SPE Cabral no 3T19, no qual foi registrado uma perda contábil de aproximadamente R\$ 17,2 milhões. O efeito dessa perda foi reduzido pelo resultado de +R\$ 6,2 milhões do *Fair Value* dos empreendimentos Parque Torino e SPE SJC.

Resultado Financeiro

Resultado Financeiro (em R\$ mil)	4T19	3T19	4T18	Var. % 4T19 x 3T19	Var. % 4T19 x 4T18	12M19	12M18	Var. % 12M19 x 12M18
Resultado Financeiro	(5.626)	(13.376)	(10.134)	-57,9%	-44,5%	(38.146)	(38.812)	-1,7%
Despesas financeiras	(14.346)	(16.126)	(11.717)	-11,0%	22,4%	(55.927)	(45.785)	22,2%
Receitas financeiras	8.720	2.750	1.583	217,1%	450,9%	17.781	6.973	155,0%

No 4T19 houve um aumento de receitas financeiras se comparado ao 3T19 (+R\$ 6 milhões) em decorrência, principalmente, do aumento dos rendimentos em aplicações financeiras pela entrada adicional de caixa do *Follow On* (R\$ 638 milhões), em out/19, o que impactou o caixa médio da Companhia de R\$ 763,5 milhões no 4T19 versus R\$ 155,4 milhões no 3T19. Além disso, as despesas financeiras apresentaram redução de 11%

entre o 4T19 e o 3T19 devido à redução do custo efetivo da dívida, decorrente do pré-pagamento de dívidas mais caras ao final do 3T19.

No comparativo 12M19 e 12M18 o resultado financeiro se manteve estável. As despesas financeiras da Companhia são impactadas, principalmente, pelo custo da dívida e pelo balanceamento da capitalização de juros de ativos em construção, conforme regras contábeis vigentes. Em 2019, com o maior volume de ativos entregues houve menor capitalização de juros, contrapondo os efeitos de redução de custo efetivo da dívida no mesmo período.

Impostos

Impostos (em R\$ mil)	4T19	3T19	4T18	Var. % 4T19 x 3T19	Var. % 4T19 x 4T18	12M19	12M18	Var. % 12M19 x 12M18
IR/Contribuição Social	(12.043)	(36.071)	1.097	-66,6%	-1197,8%	(48.694)	2.453	-2085,1%
Corrente	(2.912)	(2.430)	(2.079)	19,8%	40,1%	(9.810)	(6.559)	49,6%
Diferido	(9.131)	(33.641)	3.176	-72,9%	-387,5%	(38.884)	9.012	-531,5%

A variação na despesa de imposto de renda e contribuição social do 3T19 para o 4T19 refere-se, principalmente, à provisão dos impostos diferidos constituída no 3T19, no montante de R\$ 38 milhões, que foi revertida no 4T19 pela conclusão da alienação das participações minoritárias ao FII, no montante total de R\$ 23 milhões, além da baixa de impostos diferidos sobre prejuízos fiscais, no montante de R\$ 22 milhões, basicamente relacionados à operação de alienação das participações minoritárias ao FII.

Com relação a 12M18 e 12M19 a variação se dá, principalmente, pelos ganhos registrados no ajuste de valor justo dos ativos e pela baixa dos impostos diferidos sobre prejuízo fiscal constituídos em 2019, em função das alienações das participações minoritárias ao FII.

O quadro abaixo apresenta a composição do IR/CS diferidos segregados entre operação e valor justo das PPI:

Impostos (em R\$ mil)	4T19	3T19	4T18	Var. % 4T19 x 3T19	Var. % 4T19 x 4T18	12M19	12M18	Var. % 12M19 x 12M18
IR/CS Diferido Total	(9.131)	(33.641)	3.176	-72,9%	-387,5%	(38.884)	9.012	-531,5%
Diferido da Operação	(22.392)	5.386	3.747	-515,7%	-697,6%	(12.752)	12.172	-204,8%
Diferido do Fair Value	13.261	(39.027)	(571)	-134,0%	-2422,4%	(26.132)	(3.160)	727,0%
Empresas	(9.352)	(119)	(571)	7758,8%	1537,8%	(9.837)	(1.245)	690,1%
Alienação de PPI e Investimentos	22.613	(38.908)	-	-158,1%	0,0%	(16.295)	(1.915)	750,9%

Lucro Líquido

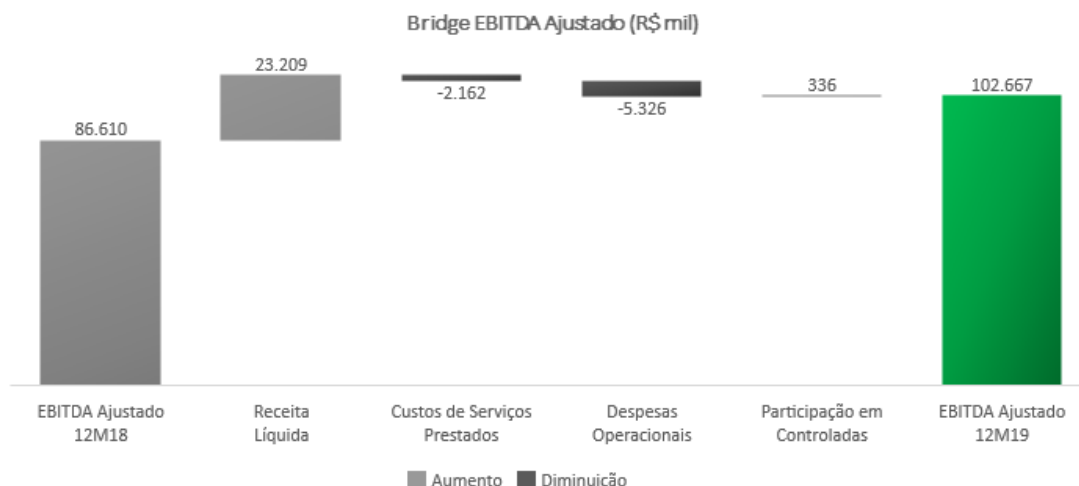
O aumento de 23,3% do lucro líquido ajustado, no comparativo anual, é majoritariamente explicado pelo aumento da receita operacional líquida em percentual similar, 22,1%.

Lucro/Prejuízo Líquido (em R\$ mil)	4T19	3T19	4T18	Var. % 4T19 x 3T19	Var. % 4T19 x 4T18	12M19	12M18	Var. % 12M19 x 12M18
Lucro/Prejuízo Líquido	40.713	23.096	13.211	76,3%	208,2%	93.335	47.087	98,2%
Margem Líquida	117,3%	71,2%	46,9%	46,2 p.p.	70,5 p.p.	72,9%	44,9%	0,6 p.p.
Lucro/Prejuízo Líquido	40.713	23.096	13.211	76,3%	208,2%	93.335	47.087	98,2%
(-) Alienação de PPI e Investimentos	6.404	17.754	-	-63,9%	0,0%	24.158	2.916	728,5%
(-) Efeito na quivalência patrimonial	(76)	(185)	(28)	-58,9%	171,4%	(562)	268	-309,7%
(-) Receita Financeira AVP/IPCA venda Sony	(313)	(116)	(346)	169,8%	-9,5%	(885)	-	0,0%
(-) Valor justo de PPI	(37.636)	(63.630)	1.292	-40,9%	-3013,0%	(101.632)	618	-16545,3%
(-) IR e CS diferidos do Fair Value	(22.613)	38.264	571	-159,1%	-4060,2%	16.017	1.245	1186,5%
(-) IR e CS diferidos da Venda de PPI e	33.873	-	-	100,0%	0,0%	33.873	-	100,0%
Lucro Líquido Ajustado	20.352	15.183	14.700	34,0%	38,4%	64.304	52.134	23,3%
Margem Líquida Ajustada	58,7%	46,8%	52,1%	11,9 p.p.	6,5 p.p.	50,2%	49,7%	0,0 p.p.

EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado

No 12M19, a Companhia apresentou crescimento de 18,5% do EBITDA Ajustado no comparativo com 12M18, em linha com o aumento da receita operacional líquida no mesmo período.

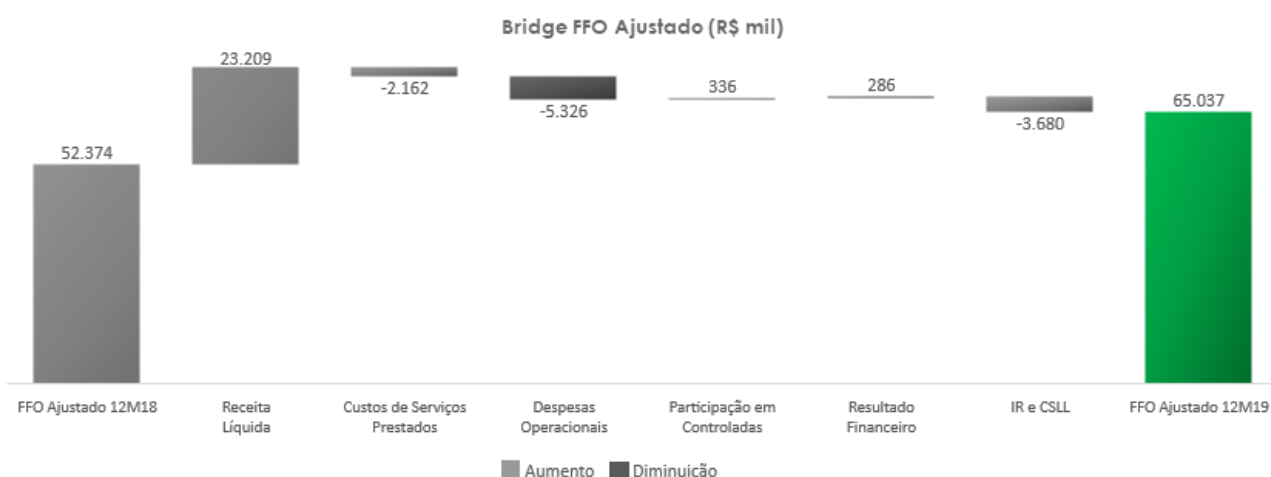
EBITDA e EBITDA Ajustado (em R\$ mil)	4T19	3T19	4T18	Var. % 4T19 x 3T19	Var. % 4T19 x 4T18	12M19	12M18	Var. % 12M19 x 12M18
(=) Lucro/Prejuízo Líquido	40.713	23.096	13.211	76,3%	208,2%	93.335	47.087	98,2%
(+) IR e CSLL	12.044	36.071	(1.098)	-66,6%	-1196,9%	48.694	(2.453)	-2085,1%
(+) Resultado financeiro	5.626	13.376	10.134	-57,9%	-44,5%	38.146	38.812	-1,7%
(+) Depreciação	189	183	60	3,3%	215,0%	733	240	205,4%
EBITDA	58.572	72.726	22.307	-19,5%	162,6%	180.908	83.686	116,2%
Margem EBITDA	168,8%	224,2%	79,1%	-55,4 p.p.	89,7 p.p.	141,3%	79,8%	0,8 p.p.
(-) Alienação de PPI e Investimentos	6.404	17.754	-	-63,9%	0,0%	24.158	2.038	1085,4%
(-) Efeito na Equivalência Patrimonial Ioteamento Betim	(76)	(185)	(28)	-58,9%	171,4%	(562)	268	-309,7%
(-) Valor justo de PPI	(37.636)	(63.839)	1.292	-41,0%	-3013,0%	(101.837)	618	-16578,5%
EBITDA Ajustado	27.264	26.456	23.571	3,1%	15,7%	102.667	86.610	18,5%
Margem EBITDA Ajustado	78,6%	81,6%	83,6%	-3,0 p.p.	-5,0 p.p.	80,2%	82,6%	0,0 p.p.



FFO (Funds From Operations) e Margem FFO Ajustados

No 4T19 o aumento de 33,7% no FFO Ajustado em relação ao 3T19 é explicado pelo aumento das receitas financeiras das aplicações da Companhia (+R\$ 6 milhões) e pelo aumento da receita operacional líquida (+R\$ 2,3 milhões) no mesmo período.

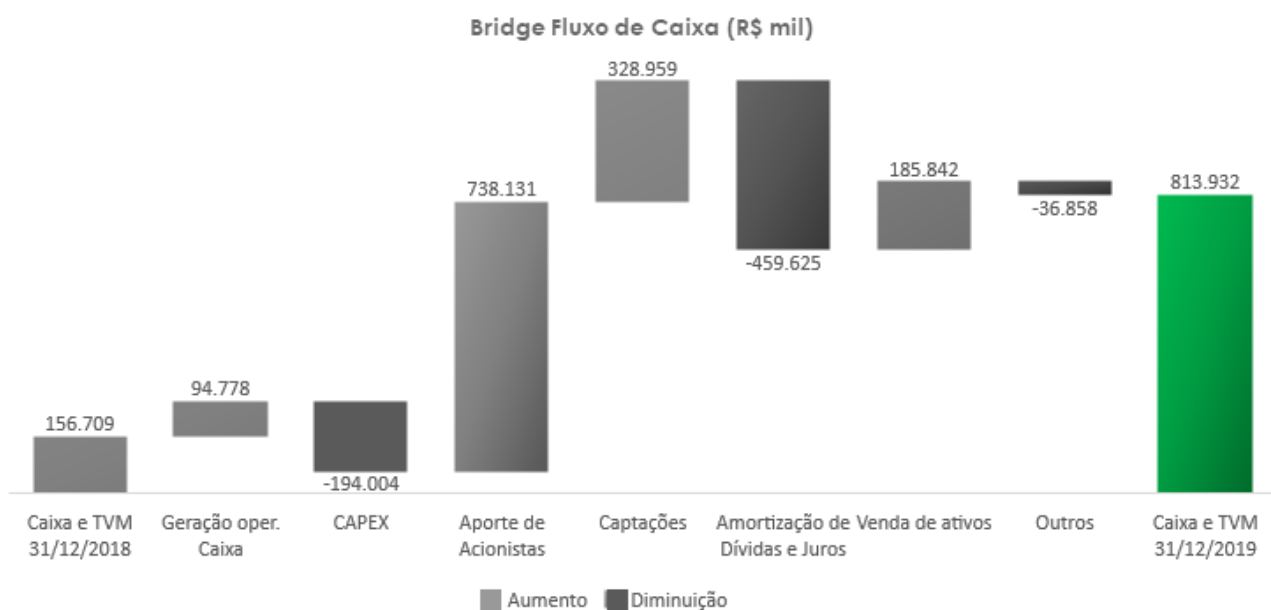
FFO e FFO Ajustado (em R\$ mil)	4T19	3T19	4T18	Var. % 4T19 x 3T19	Var. % 4T19 x 4T18	12M19	12M18	Var. % 12M19 x 12M18
(=) Lucro/Prejuízo Líquido	40.713	23.096	13.211	76,3%	208,2%	93.335	47.087	98,2%
(+) Depreciação	189	183	60	3,3%	215,0%	733	240	205,4%
FFO	40.902	23.279	13.271	75,7%	208,2%	94.068	47.327	98,8%
Margem FFO	117,9%	71,8%	47,1%	46,1 p.p.	70,8 p.p.	73,5%	45,1%	28,3 p.p.
(-) Alienação de PPI e Investimentos	6.404	17.754	-	-63,9%	0,0%	24.158	2.916	728,5%
(-) Efeito na equivalência patrimonial Ioteamento Betim	(76)	(185)	(28)	-58,9%	171,4%	(562)	268	-309,7%
(-) Receita Financeira AVP/IPCA venda Sony	(313)	(116)	(346)	169,8%	-9,5%	(885)	-	0,0%
(-) Valor justo de PPI	(37.636)	(63.630)	1.292	-40,9%	-3013,0%	(101.632)	618	-16545,3%
(-) IR e CS diferidos do Fair Value	(22.613)	38.264	571	-159,1%	-4060,2%	16.017	1.245	1186,5%
(-) IR e CS diferidos da Venda de PPI e Investimentos	33.873	-	-	0,0%	0,0%	33.873	-	0,0%
FFO Ajustado	20.541	15.366	14.760	33,7%	39,2%	65.037	52.374	24,2%
Margem FFO Ajustado	59,2%	47,4%	52,4%	11,8 p.p.	6,8 p.p.	50,8%	50,0%	0,8 p.p.



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

Caixa e Equivalentes de caixa (em R\$ mil)	31/12/2019	30/09/2019	31/12/2018	Var. % 31/12/19 x 30/09/19	Var. % 31/12/19 x 31/12/18
Caixa, equivalência de caixa e TVM	813.932	178.384	156.709	356,3%	419,4%
Caixa e equivalentes de caixa	507.387	109.346	150.488	364,0%	237,2%
Titúlos e valores mobiliários - CP	303.609	66.121	1.997	359,2%	15103,3%
Titúlos e valores mobiliários - LP	2.936	2.917	4.224	0,7%	-30,5%

O aumento em caixa e equivalentes de caixa se deve, principalmente, pela operação do *Follow On* (R\$ 621,5 milhões), finalizada em out/19, e do FII LGCP11 (R\$165,0 milhões), finalizada em dez/19.

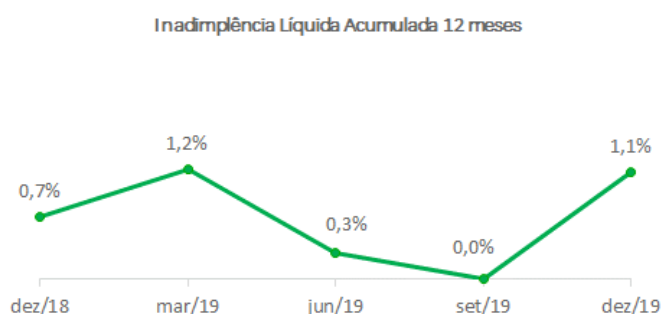


Contas a Receber

Contas a receber (em R\$ mil)	31/12/2019	30/09/2019	31/12/2018	Var. % 31/12/19 x 30/09/19	Var. % 31/12/19 x 31/12/18
Contas a receber	88.557	70.157	45.446	26,2%	94,9%
Locação de galpões e retail	33.740	32.309	32.494	4,4%	3,8%
Venda de terrenos	361	321	-	12,5%	100,0%
Venda de ativos/ empresas	43.317	28.532	9.037	51,8%	379,3%
Outros	11.139	8.995	3.915	23,8%	184,5%

O crescimento do contas a receber de R\$41.458 em 31/12/19 é explicado, substancialmente, pela venda da SPE Curitiba (R\$ 15,4 milhões) e pela segunda parcela da alienação de participação societária da SPE SJC (R\$27,9 milhões) negociada no ano de 2018.

A inadimplência da Companhia se mostrou baixa nos últimos 5 trimestres como resultado da alta qualidade e diversificação da carteira de clientes.



Propriedades para Investimento – PPI

A LOG registra suas propriedades para investimento a valor justo.

Em 31/12/19 a queda de -R\$ 81,1 milhões do total de PPI e ativos disponíveis para venda em relação a 30/09/19 em PPI é explicada por: (i) -R\$ 165 milhões decorrente da alienação das participações minoritárias LOG Goiânia, LOG Contagem I e LOG Viana para o FII, nos percentuais respectivos de 24,5%, 24,5% e 28,6%; e (ii) +R\$32,6 milhões pela avaliação anual a mercado dos demais ativos da Companhia, *Fair Value*.

Propriedades para investimento (em R\$ mil)	31/12/19	30/09/19	31/12/18	Var. % 31/12/19 x 30/09/19	Var. % 31/12/19 x 31/12/18
Propriedades para investimento	2.574.135	2.490.257	2.485.297	3,4%	3,6%
Terrenos	106.446	153.575	185.535	-30,7%	-42,6%
Projetos 100% Concluídos	1.909.889	1.650.496	1.267.340	15,7%	50,7%
Projetos em andamento	557.800	686.186	1.032.422	-18,7%	-46,0%
Ativos disponíveis para venda	36.998	202.000	-	100,0%	100,0%
Total	2.611.133	2.692.257	2.485.297	-3,0%	5,1%

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

Abertura ativos ABL Próprio (em m²)	31/12/19	30/09/19	31/12/18	Var. Qtde 31/12/19 x 30/09/19	Var. Qtde 31/12/19 x 31/12/18
Entregue	866.669	837.580	752.239	29.088	85.341
Propriedades para investimento	855.251	778.396	752.239	76.855	26.157
Terrenos	-	-	-	-	-
Projetos 100% Concluídos	569.263	413.004	451.874	156.259	(38.870)
Projetos em andamento	261.652	341.057	273.409	(79.404)	67.648
Controladas em conjunto	24.336	24.336	26.956	-	(2.620)
Ativos disponíveis para venda	11.418	59.184	-	(47.766)	59.184
Em Desenvolvimento	546.773	633.262	782.577	(86.489)	(149.315)
Propriedades para investimento	546.773	630.111	782.577	(83.338)	(152.466)
Terrenos	471.490	460.726	498.098	10.764	(37.372)
Projetos 100% Concluídos	-	-	-	-	-
Projetos em andamento	39.937	134.040	243.995	(94.103)	(109.955)
Controladas em conjunto	35.346	35.346	40.484	-	(5.138)
Ativos disponíveis para venda	-	3.151	-	(3.151)	3.151
Total	1.413.442	1.470.842	1.534.816	(57.400)	(63.974)
Propriedades para investimento	1.402.024	1.408.507	1.534.816	(6.483)	(126.309)
Terrenos	471.490	460.726	498.098	10.764	(37.372)
Projetos 100% Concluídos	569.263	413.004	451.874	156.259	(38.870)
Projetos em andamento	301.590	475.096	517.404	(173.507)	(42.308)
Controladas em conjunto	59.681	59.681	67.440	-	(7.759)
Ativos disponíveis para venda	11.418	62.335	-	(50.917)	62.335

Endividamento

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

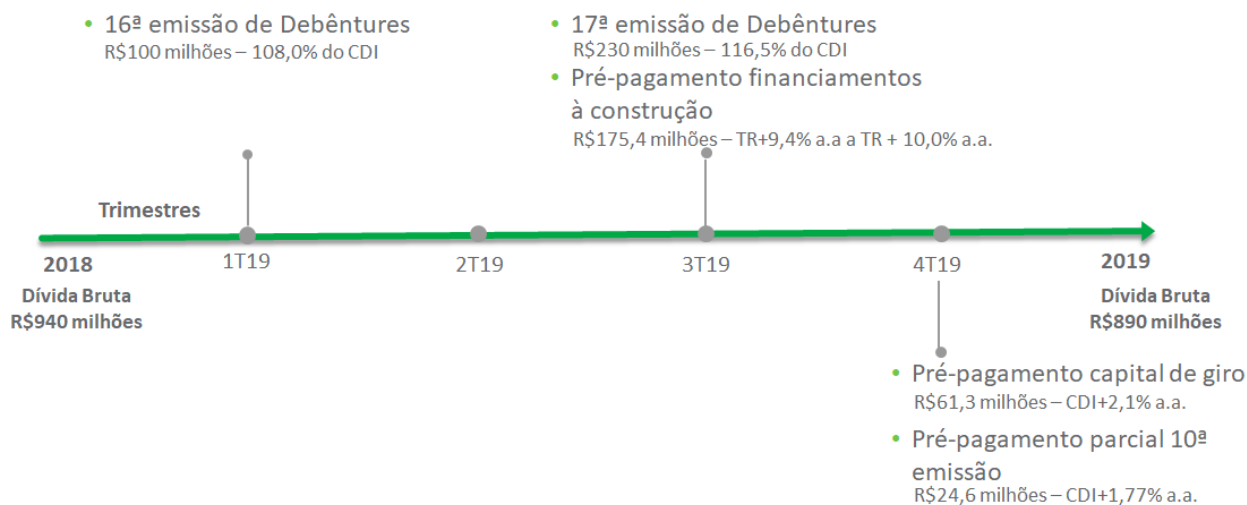
Empréstimos, financiamentos e Debêntures (em R\$ mil)	Prazo	Custo Efetivo*	31/12/2019	30/09/2019	31/12/2018	Var. % 31/12/19 x 30/09/19	Var. % 31/12/19 x 31/12/18
Empréstimos e Financiamentos			889.805	990.744	940.313	-10,2%	-5,4%
Capital de giro	Mar/24	CDI + 2,10%	-	62.100	71.670	-100,0%	-100,0%
Financiamento à Construção	Dez/13 a Out/24	CDI + 1,92%	27.977	29.197	32.616	-4,2%	-14,2%
Financiamento à Construção	Dez/13 a Set/28	TR + 10,87%**	24.196	24.650	211.331	-1,8%	-88,6%
Debêntures 3ª Emissão	Jun/14 a Dez/22	CDI + 2,04%	-	-	66.404	0,0%	-100,0%
Debêntures 8ª Emissão	Nov/17 a Ago/21	119% CDI + 0,29% a.a.	29.463	29.526	36.402	-0,2%	-19,1%
Debêntures 10ª Emissão	Dez/20 a Dez/23	CDI + 1,77%	75.820	102.509	100.558	-26,0%	-24,6%
Debêntures 11ª Emissão	Dez/18 a Dez/21	CDI + 2,23%	29.277	37.391	43.970	-21,7%	-33,4%
Debêntures 12ª Emissão	Jan/18 a Dez/27	CDI + 2,42%	80.063	82.574	90.091	-3,0%	-11,1%
Debêntures 13ª Emissão	Jun/21	108% CDI + 0,87% a.a.	81.165	82.550	81.216	-1,7%	-0,1%
Debêntures 14ª Emissão	Nov/21 a nov/23	117% CDI + 0,26% a.a.	150.929	153.951	151.258	-2,0%	-0,2%
Debêntures 15ª Emissão	Jan/19 a Dez/28	CDI + 1,71%	63.056	64.801	70.189	-2,7%	-10,2%
Debêntures 16ª Emissão	Mar/20 a Mar/25	108% CDI + 0,34% a.a.	104.882	103.505	-	1,3%	0,0%
Debêntures 17ª Emissão	Set/19 a Set/24	116,5% CDI + 0,18% a.a.	233.391	230.056	-	1,4%	0,0%
(-) Custos de captação			(10.414)	(12.066)	(15.392)	-13,7%	-32,3%

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

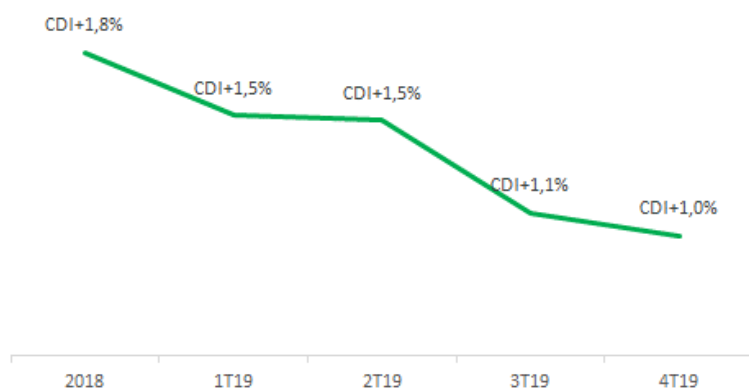
** Financiamento à construção com hedge contratado para 108,95% CDI desde o início da operação.

A LOG alcançou maior eficiência financeira em 2019 por meio de novas captações com menor custo e alongamento do prazo, trocando dívidas mais caras por mais baratas (*liability management*). Além do alongamento do perfil de endividamento, o custo efetivo da dívida total reduziu de CDI+2,1% em Dez/18 para CDI+1,34% em Dez/2019 e o custo de face reduziu de CDI+1,81% em Dez/18 para CDI+1,02% em Dez/2019. Esse alongamento de perfil permitiu a flexibilização de investimentos a curto prazo, sem implicar em um maior endividamento da Companhia.

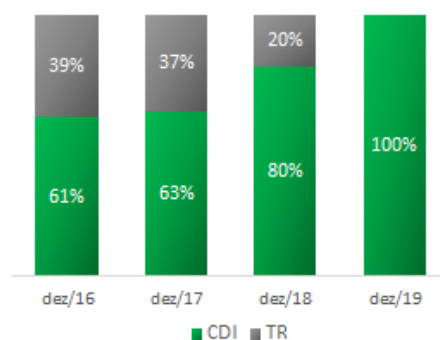
Movimentações da Dívida 2019



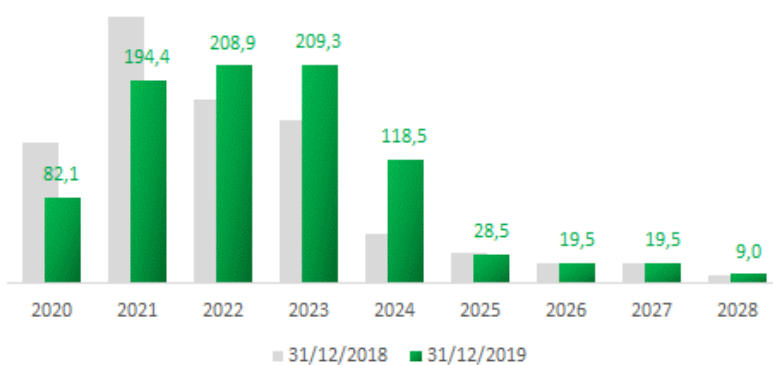
Custo de Face da Dívida



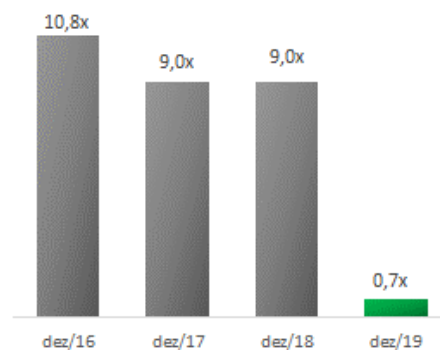
Distribuição da Dívida por Índice



Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ Milhões)



Dívida Líquida/EBITDA Ajustado LTM



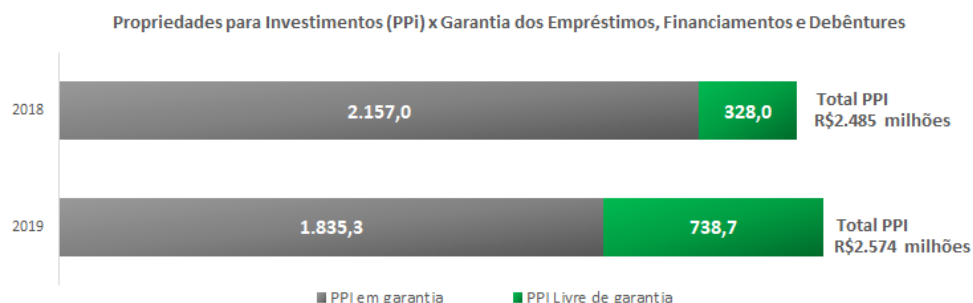
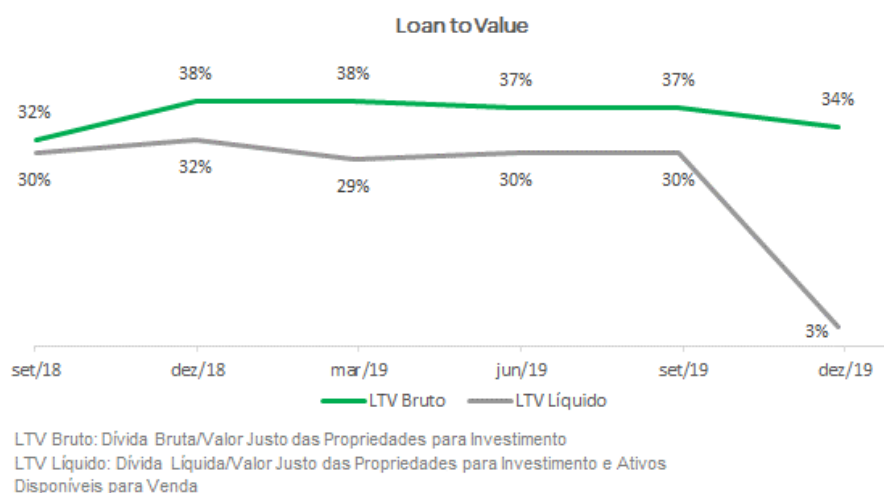
Indicadores da Dívida (R\$ mil)

Dívida Líquida (em R\$ mil)	31/12/2019	30/09/2019	31/12/2018	Var. % 31/12/19 x 30/09/19	Var. % 31/12/19 x 31/12/18
(+) Empréstimos e Financiamentos	889.805	990.744	940.313	-10,2%	-5,4%
(-) Caixa, equivalentes de caixa e	813.932	178.384	156.709	356,3%	419,4%
(=) Dívida Líquida	75.873	812.360	783.604	-90,7%	-90,3%
(=) Patrimônio Líquido	2.954.223	2.310.860	2.159.623	27,8%	36,8%
(=) Dívida liq / PL	2,6%	35,2%	36,3%	-92,7%	-92,9%

Loan To Value

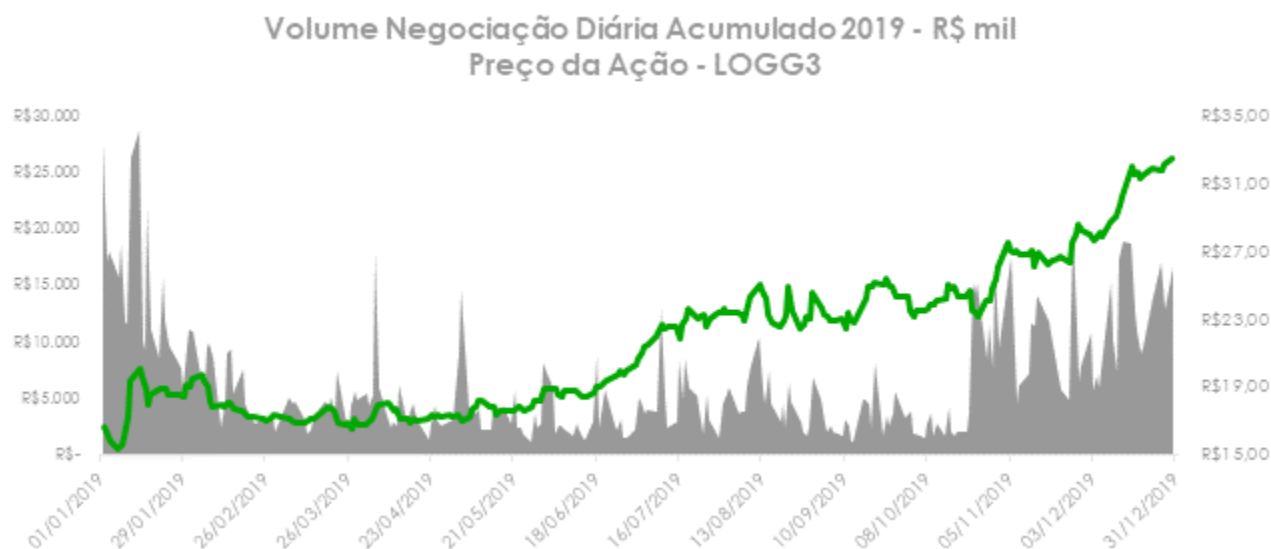
O *Loan to Value* líquido da Companhia apresentou queda no 4T19 em decorrência da redução da dívida líquida após as operações de alienação das participações minoritárias para o FII e para o *Follow On*.

Mantivemos um LTV confortável ao final de 2019, em 34%, o que permite maior flexibilidade para novos investimentos e manutenção do crescimento e geração de valor aos acionistas.



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

MERCADO DE CAPITAIS



No primeiro trimestre de 2019, com a conclusão do processo de listagem das ações da Companhia na B3, foi aprovado pelo Conselho de Administração o aumento de capital com a emissão de 4,5 mil ações.

No quarto trimestre de 2019, com a operação do *follow on* houve a emissão de 28,5 milhões de ações. Essas operações aumentaram o *free float* da base acionária da Companhia, resultando em um aumento na liquidez diária do papel.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Demonstrações de Resultado do Exercício

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO	4T19	3T19	4T18	Var. % 4T19 x 3T19	Var. % 4T19 x 4T18	12M19	12M18	Var. % 12M19 x 12M18
RECEITA LÍQUIDA	34.694	32.441	28.189	6,9%	23,1%	128.034	104.827	22,1%
Custo do Serviço Prestado	(555)	(579)	-			(2.162)	-	
LUCRO BRUTO	34.139	31.862	28.189	7,1%	21,1%	125.872	104.827	20,1%
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	24.244	40.680	(5.941)	-40,4%	-508,1%	54.303	(21.381)	-354,0%
Despesas comerciais	(2.454)	(2.263)	(1.916)	8,4%	28,1%	(8.990)	(8.492)	5,9%
Despesas gerais e administrativas	(4.636)	(4.224)	(3.420)	9,8%	35,6%	(17.006)	(12.201)	39,4%
Outras despesas operacionais, líquidas	(6.845)	(2.457)	(343)	178,6%	1895,6%	(10.310)	(3.636)	183,6%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	33.624	65.634	3.426	-48,8%	881,4%	99.624	4.100	2329,9%
Resultado de participação em controladas e controladas em conjunto	4.555	(16.010)	(3.688)	-128,5%	-223,5%	(9.015)	(1.152)	682,6%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	58.383	72.542	22.248	-19,5%	162,4%	180.175	83.446	115,9%
RESULTADO FINANCEIRO	(5.626)	(13.376)	(10.134)	-57,9%	-44,5%	(38.146)	(38.812)	-1,7%
Encargos financeiros	(14.346)	(16.126)	(11.717)	-11,0%	22,4%	(55.927)	(45.785)	22,2%
Receitas financeiras	8.720	2.750	1.583	217,1%	450,9%	17.781	6.973	155,0%
LUCRO/PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	52.757	59.166	12.114	-10,8%	335,5%	142.029	44.634	218,2%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(12.044)	(36.070)	1.097	-66,6%	-1197,9%	(48.694)	2.453	-2085,1%
Correntes	(2.912)	(2.430)	(2.079)	19,8%	40,1%	(9.810)	(6.559)	49,6%
Diferidos	(9.132)	(33.640)	3.176	-72,9%	-387,5%	(38.884)	9.012	-531,5%
LUCRO/PREJUÍZO DOS PERÍODOS	40.713	23.096	13.211	76,3%	208,2%	93.335	47.087	98,2%
LUCRO/PREJUÍZO ATRIBUÍVEL A								
Acionistas controladores	38.015	22.892	9.618	66,1%	295,2%	90.202	43.486	107,4%
Acionistas não controladores	2.698	204	3.593	1222,5%	-24,9%	3.133	3.601	-13,0%

Balanco Patrimonial (em R\$ mil)

ATIVO	31/12/2019	30/09/2019	31/12/2018	Var. % 31/12/19 x 30/09/19	Var. % 31/12/19 x 31/12/18	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/12/2019	30/09/2019	31/12/2018	Var. % 31/12/19 x 30/09/19	Var. % 31/12/19 x 31/12/18
CIRCULANTE	872.037	237.881	193.888	266,6%	349,8%	PASSIVO CIRCULANTE	130.422	129.673	149.899	0,6%	-13,0%
Caixa e equivalentes de caixa	507.387	109.346	150.488	364,0%	237,2%	Fornecedores	8.669	14.761	12.663	-41,3%	-31,5%
Títulos e valores mobiliários	303.609	66.121	1.997	359,2%	15103,3%	Empréstimos e debêntures	82.526	94.066	94.891	-12,3%	-13,0%
Contas a receber	49.709	51.282	27.429	-3,1%	81,2%	Salários, encargos sociais e benefícios	4.169	4.563	3.110	-8,6%	34,1%
Impostos a recuperar	6.409	6.335	7.997	1,2%	-19,9%	Impostos e contribuições a recolher	6.886	5.869	4.831	17,3%	42,5%
Despesas antecipadas	1.489	1.569	3.374	-5,1%	-55,9%	Adiantamentos - Permutas	1.550	5.899	19.337	-73,7%	-92,0%
Outros ativos	3.434	3.228	2.603	6,4%	31,9%	Dividendos a pagar	21.423	-	10.328	0,0%	107,4%
						Outros	5.199	4.515	4.739	15,1%	9,7%
NÃO CIRCULANTE MANTIDOS PARA VENDA	36.998	202.000	-	-81,7%	0,0%						
Ativos não circulantes mantidos para venda	36.998	202.000	-	-81,7%	0,0%						
NÃO CIRCULANTE	3.079.691	2.982.997	3.029.009	3,2%	1,7%	PASSIVO NÃO CIRCULANTE	904.081	982.345	913.375	-8,0%	-1,0%
Títulos e valores mobiliários	2.936	2.917	4.224	0,7%	-30,5%	Arrendamento	4.097	3.785	-	8,2%	0,0%
Instrumentos financeiros derivativos	70	181	53	-61,3%	32,1%	Empréstimos e debêntures	807.279	896.678	845.422	-10,0%	-4,5%
Contas a receber	38.848	18.875	18.017	105,8%	115,6%	Adiantamentos - Permutas	14.746	14.746	-	0,0%	0,0%
Despesas antecipadas	5.043	5.425	4.215	-7,0%	19,6%	Impostos diferidos	66.462	62.981	63.343	5,5%	4,9%
Impostos a recuperar	28.255	27.355	44.095	3,3%	-35,9%	Outros	11.497	4.155	4.610	176,7%	149,4%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	99.359	99.635	126.289	-0,3%	-21,3%						
Outros	17.820	9.677	1.565	84,1%	1038,7%						
Investimento em controladas em conjunto	306.253	322.324	342.794	-5,0%	-10,7%	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.954.223	2.310.860	2.159.623	27,8%	36,8%
Propriedades para investimento	2.574.135	2.490.257	2.485.297	3,4%	3,6%	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	2.938.957	2.298.076	2.147.269	27,9%	36,9%
Imobilizado	6.972	6.351	2.460	9,8%	183,4%	Participações dos acionistas não controladores	15.266	12.784	12.354	19,4%	23,6%
TOTAL DOS ATIVOS	3.988.726	3.422.878	3.222.897	16,5%	23,8%	TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.988.726	3.422.878	3.222.897	16,5%	23,8%

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

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	12M19	12M18	Var. % 12M19 x 12M18
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro Líquido do período	93.335	47.087	98,2%
Ajustes para reconciliar o lucro liq. com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(749)	32.368	-102,3%
(Aumento) redução nos ativos operacionais	(31.610)	(7.253)	335,8%
Aumento (redução) nos passivos operacionais	21.438	7.500	185,8%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(9.027)	(6.148)	-100,0%
Dividendos recebidos de controladas e controladas em conjunto	13.000	3.150	312,7%
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	86.387	76.704	12,6%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aumento / aquisição de investimentos	(8.003)	(77)	10293,5%
(Aumento) redução em títulos e valores mobiliários	(665.044)	(445.841)	49,2%
(Redução) aumento em títulos e valores mobiliários	373.111	654.580	-43,0%
Recebimento por venda de controladas	20.979	2.411	770,1%
Recebimento pela alienação de propriedade para investimento	164.863	-	100,0%
Aquisição de propriedades para investimento	(187.187)	(175.423)	6,7%
Outros	(665)	(1.060)	-37,3%
Caixa líquido aplicado (gerado) nas atividades de investimento	(301.946)	34.590	-972,9%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquido	328.959	394.477	-16,6%
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(352.834)	(383.483)	-8,0%
Pagamento de juros	(104.608)	(73.088)	43,1%
Pagamento de arrendamento	(122)	-	100,0%
Gastos com emissão de ações	(24.096)	-	100,0%
Pagamentos de dividendos	(10.328)	(3.554)	190,6%
Aportes de acionistas	738.135	93.554	689,0%
(Distribuições a) Aportes de acionistas não controladores	(221)	8.597	-102,6%
(Pagamento) recebimento de derivativo	(2.426)	(124)	1856,5%
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	572.459	36.379	1473,6%
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	356.900	147.673	141,7%
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do período	150.488	2.815	5245,9%
No fim do período	507.388	150.488	237,2%

GLOSSÁRIO

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

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

ABL Entregue: corresponde às áreas entregues para locação.

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

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

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

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

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

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

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

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

FFO Ajustado: FFO ajustado parte da metodologia aplicada no FFO eliminando os efeitos de ganho ou

perda da alienação ativos, como por exemplo, eventos com ganhos na venda de propriedades e nos ajustes de *fair value* (valor justo) outros efeitos “não caixa”.

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

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

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

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

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

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

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

Retorno cash on cash: refere-se ao fluxo de caixa dos projetos após o custo financeiro no ano em relação ao capital próprio empregado nos empreendimentos (*equity*).

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

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

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

AVISO LEGAL

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

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

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

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

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 2018 e no ano de 2019, exceto no mês de outubro de 2019, 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.

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS DO 4T19

Data: Terça-feira, 11 de fevereiro de 2020 – 11h00 horário de Brasília (Com tradução simultânea)

Código Teleconferência: LOGCP

Telefones para Conexão:

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

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

Replay (Português ou Inglês): Tel.: BR +55 11 3193-1012

Código Replay PT: 4567989#

Código Replay EN: 5484983#

INFORMAÇÕES RI

Contatos:

www.ri.logcp.com.br

Tel.: +55 (31) 3615 8400

E-mail: ri@logcp.com.br

Felipe Enck Gonçalves

Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores

Luciana Zanini Rocha

Diretora de Planejamento Financeiro e Relações com Investidores