

*Relatório da*  
**Administração**  
2019



Senhores Acionistas,

Nos termos das disposições legais e estatutárias, a Administração da LOG Commercial Properties e Participações S.A. (“Companhia” ou “LOG”), submete à apreciação dos Senhores o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhada do relatório dos Auditores Independentes, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019. 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 com todos os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

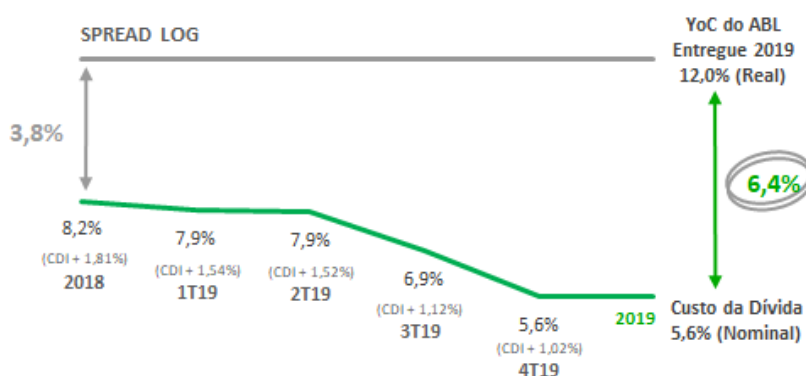
## LOG: SOMOS A COMPANHIA MELHOR PREPARADA PARA CRESCER

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 m<sup>2</sup> de ABL a serem entregues

## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

### 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 m<sup>2</sup> de ABL entregue nos anos de 2020 a 2024. O plano abrange cerca de **450 mil m<sup>2</sup> de ABL** do portfólio atual e aquisições de aproximadamente **700 mil m<sup>2</sup> de ABL** para atingir +1 milhão de m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de ABL, dos quais, em fev/20, já adquirimos **152 mil m<sup>2</sup>** de ABL e estamos em negociação em cerca de **460 mil m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> de ABL a um valor médio por m<sup>2</sup> 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 da 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.

## RELATÓRIO DE DESEMPENHO

### 1. DESEMPENHO FINANCEIRO

#### GRANDES REALIZAÇÕES EM 2019 PARA CRESCIMENTO NOS PRÓXIMOS ANOS

#### DESTAQUES 2019

- ✓ Captamos **R\$638 milhões** com oferta subsequente de ações em out/19.
- ✓ Concluímos a venda de 51 mil m<sup>2</sup> de ABL para o **FII LGCP11** por **R\$165 milhões** em dez/19.
- ✓ Entregamos em 2019 cerca de **170 mil m<sup>2</sup> 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%.

#### 1.1 Receita Operacional

| Receita Operacional Líquida<br>(em R\$ mil) | 2019           | 2018           | Var. % 2019 x<br>2018 |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------------|
| <b>Receita Operacional Líquida</b>          | <b>128.034</b> | <b>104.827</b> | <b>22,1%</b>          |
| Receita de Locações                         | 131.873        | 111.626        | 18,1%                 |
| (-) Impostos                                | (7.182)        | (6.799)        | 5,6%                  |
| Receita de Administração de Condomínio      | 3.810          | -              | 0,0%                  |
| (-) Impostos                                | (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<br>(em R\$ mil) | 2019           | 2018           | Var. % 2019 x<br>2018 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|-----------------------|
| <b>Receita de Locações</b>          | <b>131.873</b> | <b>111.626</b> | <b>18,1%</b>          |
| Receita de Locações - Galpões       | 129.566        | 109.349        | 18,5%                 |
| Receita de Locações - Retail        | 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<br>(em R\$ mil) | 2019    | 2018    | Var. % 2019 x<br>2018 |
|-------------------------------------|---------|---------|-----------------------|
| Receita de Locações                 | 131.873 | 111.626 | 18,1%                 |
| Receita de Locações                 | 131.455 | 109.903 | 19,6%                 |
| Linearização de receita             | 418     | 1.723   | -75,7%                |

## 1.2 EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado

| EBITDA e EBITDA Ajustado<br>(em R\$ mil)                   | 2019           | 2018          | Var. % 2019 x<br>2018 |
|------------------------------------------------------------|----------------|---------------|-----------------------|
| (=) Lucro/Prejuízo Líquido                                 | 93.335         | 47.087        | 98,2%                 |
| (+) IR e CSLL                                              | 48.694         | (2.453)       | -2085,1%              |
| (+) Resultado financeiro                                   | 38.146         | 38.812        | -1,7%                 |
| (+) Depreciação                                            | 733            | 240           | 205,4%                |
| <b>EBITDA</b>                                              | <b>180.908</b> | <b>83.686</b> | <b>116,2%</b>         |
| <b>Margem EBITDA</b>                                       | <b>141,3%</b>  | <b>79,8%</b>  | <b>0,8 p.p.</b>       |
| (-) Alienação de PPI e Investimentos                       | 24.158         | 2.038         | 1085,4%               |
| (-) Efeito na Equivalência Patrimonial<br>loteamento Betim | (562)          | 268           | -309,7%               |
| (-) Valor justo de PPI                                     | (101.837)      | 618           | -16578,5%             |
| <b>EBITDA Ajustado</b>                                     | <b>102.667</b> | <b>86.610</b> | <b>18,5%</b>          |
| <b>Margem EBITDA Ajustado</b>                              | <b>80,2%</b>   | <b>82,6%</b>  | <b>0,0 p.p.</b>       |

A Companhia apresentou crescimento de 18,5% do EBITDA ajustado no comparativo com 2018, em linha com o aumento da receita operacional líquida no mesmo período.

## 1.3 FFO (Funds From Operations) e Margem FFO Ajustados

| FFO e FFO Ajustado<br>(em R\$ mil)                      | 2019          | 2018          | Var. % 2019 x<br>2018 |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|-----------------------|
| (=) Lucro/Prejuízo Líquido                              | 93.335        | 47.087        | 98,2%                 |
| (+) Depreciação                                         | 733           | 240           | 205,4%                |
| <b>FFO</b>                                              | <b>94.068</b> | <b>47.327</b> | <b>98,8%</b>          |
| <b>Margem FFO</b>                                       | <b>73,5%</b>  | <b>45,1%</b>  | <b>28,3 p.p.</b>      |
| (-) Alienação de PPI e Investimentos                    | 24.158        | 2.916         | 728,5%                |
| (-) Efeito na equivalência patrimonial loteamento Betim | (562)         | 268           | -309,7%               |
| (-) Receita Financeira AVP/IPCA venda Sony              | (885)         | -             | -100,0%               |
| (-) Valor justo de PPI                                  | (101.632)     | 618           | -16545,3%             |
| (-) IR e CS diferidos do Fair Value                     | 16.017        | 1.245         | 1186,5%               |
| (-) IR e CS diferidos da Venda de PPI e Investimentos   | 33.873        | -             | 0,0%                  |
| <b>FFO Ajustado</b>                                     | <b>65.037</b> | <b>52.374</b> | <b>24,2%</b>          |
| <b>Margem FFO Ajustado</b>                              | <b>50,8%</b>  | <b>50,0%</b>  | <b>0,8 p.p.</b>       |

O aumento de 24,2% no FFO Ajustado em relação à 2018 é explicado pelo aumento das receitas financeiras das aplicações da Companhia e pelo aumento da receita operacional líquida no mesmo período.

## 1.4 Lucro Líquido

| Lucro/Prejuízo Líquido<br>(em R\$ mil)     | 2019      | 2018   | Var. % 2019 x<br>2018 |
|--------------------------------------------|-----------|--------|-----------------------|
| Lucro/Prejuízo Líquido                     | 93.335    | 47.087 | 98,2%                 |
| Margem Líquida                             | 72,9%     | 44,9%  | 0,6 p.p.              |
| Lucro/Prejuízo Líquido                     | 93.335    | 47.087 | 98,2%                 |
| (-) Alienação de PPI e Investimentos       | 24.158    | 2.916  | 728,5%                |
| (-) Efeito na equivalência patrimonial     | (562)     | 268    | -309,7%               |
| (-) Receita Financeira AVP/IPCA venda Sony | (885)     | -      | 0,0%                  |
| (-) Valor justo de PPI                     | (101.632) | 618    | -16545,3%             |
| (-) IR e CS diferidos do Fair Value        | 16.017    | 1.245  | 1186,5%               |
| (-) IR e CS diferidos da Venda de PPI e    | 33.873    | -      | 100,0%                |
| Lucro Líquido Ajustado                     | 64.304    | 52.134 | 23,3%                 |
| Margem Líquida Ajustada                    | 50,2%     | 49,7%  | 0,0 p.p.              |

O aumento de 23,3% do lucro líquido ajustado, é majoritariamente explicado pelo aumento da receita operacional líquida em percentual similar, 22,1%.

## 1.5 Dividendos

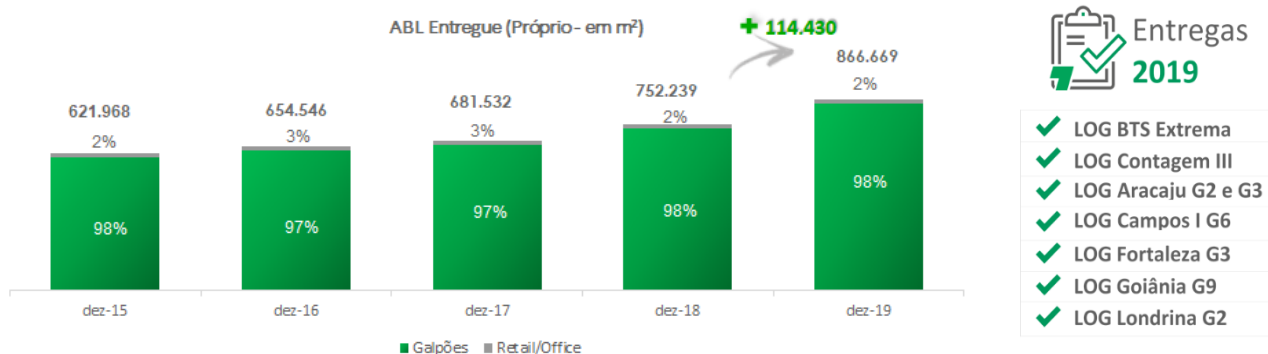
Conforme proposta da Administração da Companhia, “ad referendum” da Assembleia Geral Ordinária (AGO), os dividendos do exercício de 2019 são como segue:

| Dividendos                                                              | 2019          |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Lucro do Exercício                                                      | 90.202        |
| Reserva legal - 5% do lucro do exercício                                | (4.510)       |
| Lucro disponível para distribuição                                      | 85.692        |
| <b>Dividendos propostos - 25% do lucro disponível para distribuição</b> | <b>21.423</b> |
| <b>Dividendos propostos por ação (Reais - R\$ por ação)</b>             | <b>0,2097</b> |

## 2. DESEMPENHO OPERACIONAL

### 2.1 ABL Entregue

No 4T19 houve a entrega de um empreendimento (LOG BTS Extrema: 49,3 mil m<sup>2</sup> de ABL) e três expansões: LOG Contagem III (8,3 mil m<sup>2</sup> de ABL), LOG Campos I (11,9 mil m<sup>2</sup> de ABL) e LOG Goiânia (10,5 mil m<sup>2</sup> de ABL), atingindo 866,7 mil m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>** de ABL, equivalente a 22% do ABL Entregue de 2018, e vendeu 54 mil m<sup>2</sup> de ABL atingindo o crescimento líquido de ABL próprio de 114 mil m<sup>2</sup> no ano.

## 2.2 ABL Aprovado

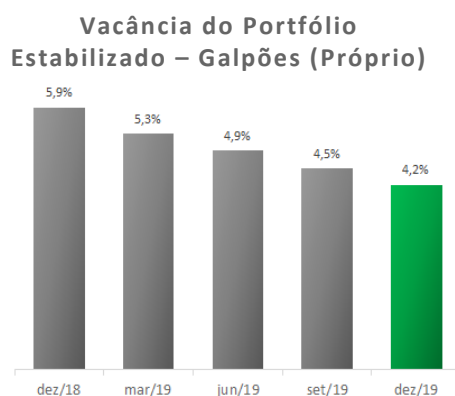
A Companhia possui um portfólio aprovado de projetos que não se encontram em operação, totalizando, aproximadamente, 219 mil m<sup>2</sup> de ABL próprio pulverizados nas regiões sul, sudeste e nordeste.

## 2.3 ABL em Construção

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

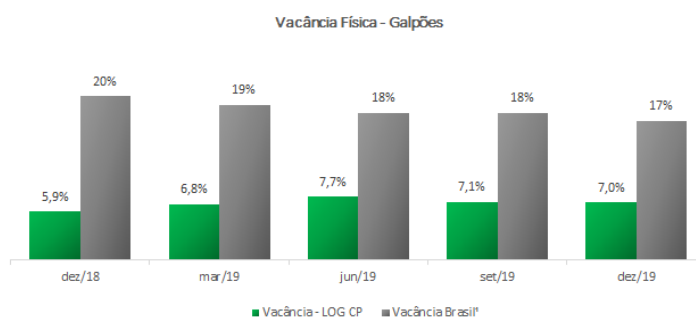
## 2.4 Vacância Física – Portfólio Estabilizado

A vacância estabilizada caiu 0,3 p.p. ao final do 4T19 em relação ao encerramento do 3T19.



## 2.5 Vacância Física

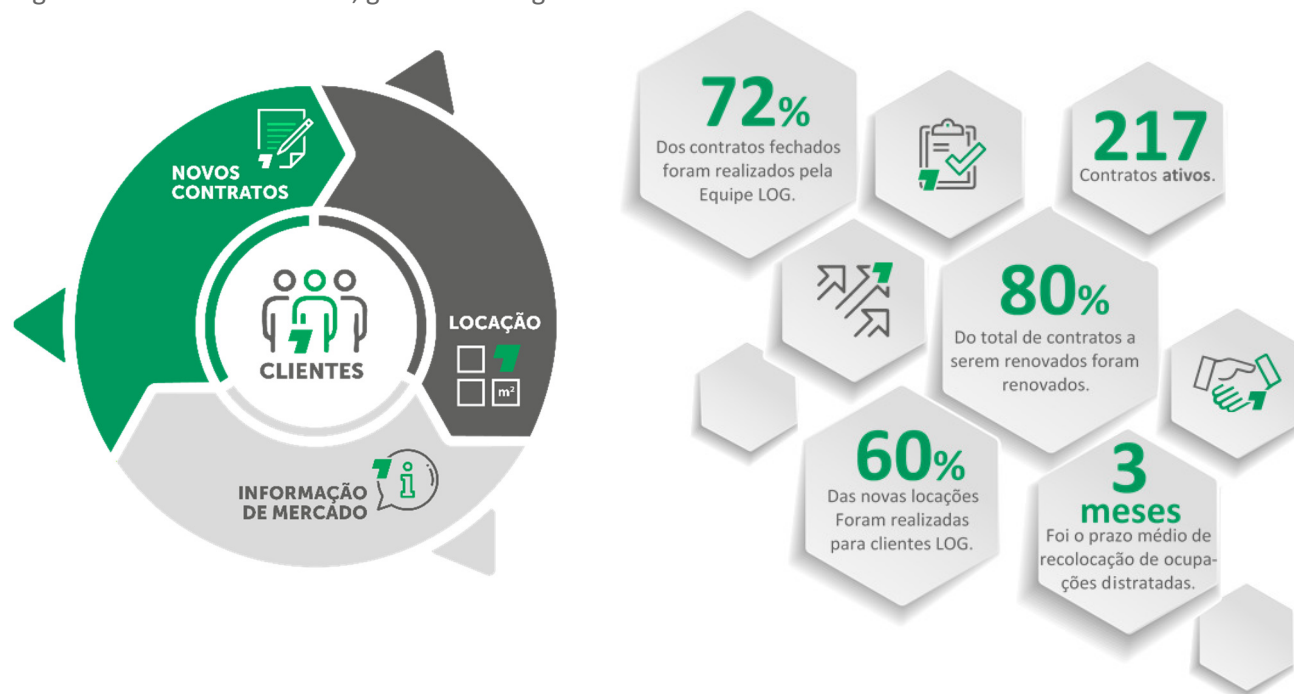
A vacância física atingiu 7,0% em dez/19, significativamente abaixo do mercado, que segundo os dados da Colliers de dezembro de 2019 estava em 17%. O aumento observado no comparativo com 2018 é explicado pelo maior volume de ABL entregue ao final do ano de 2019, impactando o índice para novos ativos.



<sup>1</sup> Vacância divulgada pela Colliers

## 2.6 Locações

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

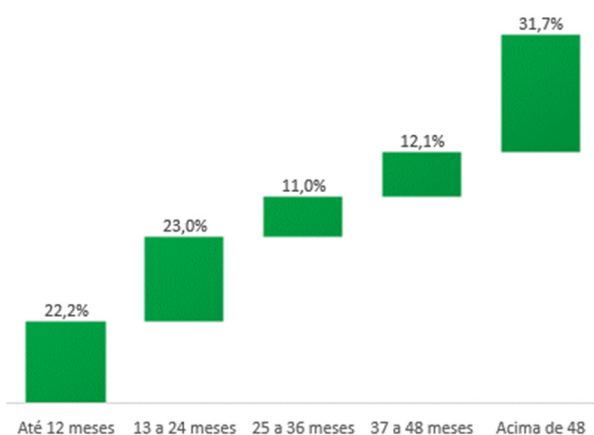


A Companhia teve uma absorção bruta (novas locações + renovações) de aproximadamente 350 mil m<sup>2</sup> de ABL total (339 mil m<sup>2</sup> de ABL próprio) durante o ano de 2019, totalizando uma absorção líquida (absorção bruta - devoluções) recorde de mais de 255 mil m<sup>2</sup> de ABL próprio.

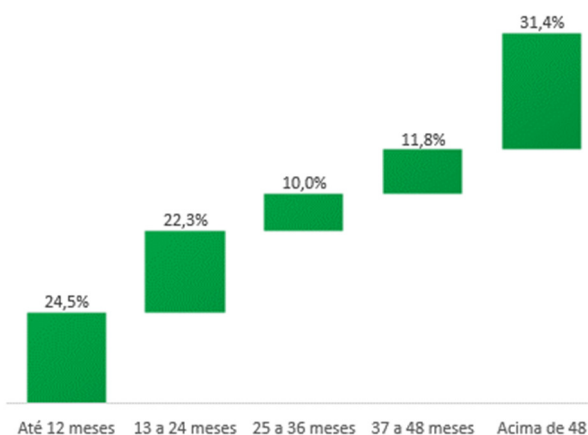
O backlog total de contratos assinados pela Companhia (ABL Próprio), tanto os em operação quanto aqueles de obras em andamento, totalizam R\$ 607,8 milhões em 31 de dezembro de 2019 (R\$ 608,4 milhões em 30/09/2019).

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)



## 2.7 Administração de condomínios – LOG ADM

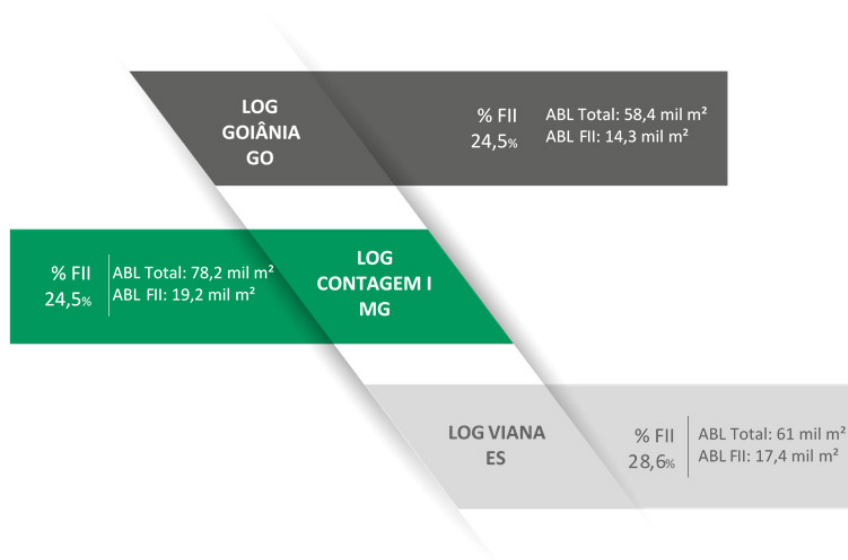
Um dos objetivos da Companhia é oferecer uma operação integrada e completa para seus clientes, através da administração dos condomínios. O resultado das atividades do 4T19 da LOG ADM nos empreendimentos (não contemplam os empreendimentos em JV's) reforçam a aderência a esse objetivo.

A LOG ADM administra 795,9 mil m<sup>2</sup> de ABL, o que representa 86% do ABL entregue (total), excluindo JV's (cerca de 924 mil m<sup>2</sup> de ABL).

## 2.8 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 m<sup>2</sup>, refletindo em um preço médio de R\$ 3,2 mil por m<sup>2</sup> de ABL.



## 3. GOVERNANÇA CORPORATIVA

### 3.1 Conselho de Administração (7 membros)

Integrado por 8 membros titulares, reúne-se ordinariamente a cada trimestre e extraordinariamente quando convocado por seu presidente ou por qualquer um de seus conselheiros. Os membros são eleitos em assembleia geral, com mandatos para um ano. Entre as principais atribuições do Conselho de Administração estão: políticas estratégicas e orientações gerais do negócio, deliberações relevantes, eleição de diretores e fiscalização da gestão. Atualmente, o conselho de Administração é composto por Rubens Menin Teixeira de Souza, Barry Sternlicht (Rafael Steinbruch - membro suplente), Júnia Maria de Sousa Lima Galvão, Leonardo Guimarães Corrêa, Marcelo Martins Patrus, Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, Rafael Padilha de Lima Costa.

### **3.2 Diretoria Executiva (3 membros)**

Os Diretores Executivos têm responsabilidades individuais – estabelecidas pelo Estatuto Social - acerca da rotina executiva da Companhia. São eleitos pelo Conselho de Administração para um mandato de um ano, podendo haver reeleição ou destituição antes do término do mandato. A remuneração dos administradores é determinada de acordo com os fatores (i) funções e (ii) responsabilidades e desempenho da gestão executiva para atingir o objetivo de aumentar o valor das ações da Companhia.

Esses diretores são: Sérgio Fischer Teixeira de Souza, Diretor Presidente, Felipe Enck Gonçalves, Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores e Marcio Vieira de Siqueira, Diretor Executivo.

### **3.3 Conselho Fiscal (3 membros)**

O Estatuto Social da LOG Commercial Properties prevê um Conselho Fiscal de caráter não permanente, composto por até três membros, eleito unicamente a pedido dos acionistas da Companhia em assembleia geral. As principais responsabilidades do conselho fiscal consistem em fiscalizar as atividades da administração, rever as demonstrações financeiras da companhia e reportar suas conclusões aos acionistas. Atualmente, o conselho fiscal é composto por três conselheiros (Fernando Henrique da Fonseca, Paulino Ferreira Leite e Thiago da Costa e Silva Lott).

### **3.4 Comitês**

O Conselho de Administração da LOG Commercial Properties instituiu cinco comitês internos de apoio. Os comitês possuem a finalidade de assessorar e propor soluções para aumentar a eficácia de suas decisões. Em reunião realizada em 04 de outubro de 2011, foram instituídos: Comitê de Investimentos, Comitê de Finanças, Comitê de Gestão e Assessoramento; e em 16 de dezembro de 2018, foram instituídos: Comitê de Auditoria, Comitê de *Compliance*.

#### **3.4.1 Comitê de Finanças**

O Comitê de Finanças é responsável pelas definições das estratégias financeiras, bem como acompanhamento do desempenho econômico e financeiro da Companhia. É formado dois diretores executivos (Sérgio Fischer Teixeira de Souza, e Felipe Enck Gonçalves), um conselheiro (Leonardo Guimarães Corrêa) e por um diretor não estatutário de Planejamento Financeiro e Relações com Investidores (Luciana Zanini Rocha).

#### **3.4.2 Comitê de Gestão e Assessoramento**

O Comitê de Assessoramento e Gestão é responsável pelo suporte na condução de processos estratégicos relacionados a investimentos, aprovações de projetos e obtenção de licenças, construção e relacionamento com órgãos públicos. É composto por dois acionistas (Hudson Gonçalves Andrade e Homero Paiva Aguiar), por três conselheiros (Rubens Menin Teixeira de Souza, Marcos Cabaleiro Fernandez e Marcelo Martins Patrus) e por um diretor executivo (Sérgio Fischer Teixeira de Souza).

#### **3.4.3 Comitê de Auditoria**

O Comitê de Auditoria avalia e monitora as exposições de risco da Companhia. Acompanha, exige e zela pelo fiel cumprimento: (i) das leis e normas aplicáveis aos negócios e atividades da LOG; (ii) do Código de Conduta;

e (iii) das regras, regimentos, políticas e manuais internos. É composto por três conselheiros (Rafael Padilha de Lima Costa, Pierre Carvalho Magalhães, e Thiago da Costa e Silva Lott).

#### 3.4.4 Comitê de Compliance

O Comitê de *Compliance* acompanha, exige e zela, em conjunto com o Comitê de Auditoria, pelo fiel cumprimento: (i) das leis e normas aplicáveis aos negócios e atividades da LOG; (ii) do Código de Conduta; e (iii) das regras, regimentos, políticas e manuais internos. É composto por três diretores executivos (Sérgio Fischer Teixeira de Souza, Felipe Enck Gonçalves e Márcio Vieira de Siqueira).

#### 3.4.5 Comitê de Recursos Humanos

O Comitê de Recursos Humanos é responsável por avaliar e propor melhorias às políticas de desenvolvimento de pessoas. É composto por dois conselheiros (Rubens Menin Teixeira de Souza e Júnia Maria de Sousa Lima Galvão) e um diretor executivo (Sérgio Fischer Teixeira de Souza).

### 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.

### DECLARAÇÃO DIRETORIA

A Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

### AGRADECIMENTOS

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

Belo Horizonte, 10 de fevereiro de 2020.

A Administração.



## **Demonstrações Financeiras**

### **LOG Commercial Properties e Participações S.A.**

**Demonstrações Financeiras, Consolidadas e Individuais,  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e  
Relatório do Auditor Independente**

# LOG Commercial Properties e Participações S.A.

## Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2019

### Índice

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

#### Demonstrações financeiras auditadas

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Balanços patrimoniais .....                           | 7  |
| Demonstração dos resultados .....                     | 8  |
| Demonstração dos resultados abrangentes .....         | 9  |
| Demonstração das mutações do patrimônio líquido ..... | 10 |
| Demonstração dos fluxos de caixa .....                | 11 |
| Demonstração dos valores adicionados .....            | 12 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras ..... | 13 |



KPMG Auditores Independentes

Rua Paraíba, 550 - 12º andar - Bairro Funcionários

30130-141 - Belo Horizonte/MG - Brasil

Caixa Postal 3310 - CEP 30130-970 - Belo Horizonte/MG - Brasil

Telefone +55 (31) 2128-5700

kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

**Aos acionistas e administradores da**

**LOG Commercial Properties e Participações S.A.**

Belo Horizonte - MG

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da LOG Commercial Properties e Participações S.A. (Companhia), identificadas como individual e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

### **Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da LOG Commercial Properties e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da LOG Commercial Properties e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os

princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Principais assuntos de auditoria

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

## Avaliação do valor justo das propriedades para investimento

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

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

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>No decorrer da nossa auditoria identificamos ajustes que afetariam a mensuração e a divulgação do valor justo das propriedades para investimento, os quais não foram registrados e divulgados pela administração por terem sido considerados imateriais.</p> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável o valor das propriedades para investimento no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

Notas explicativas 2.2(h) e 10 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

| Principal assunto de auditoria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Como nossa auditoria conduziu esse assunto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>O registro de imposto de renda e contribuição social diferidos ativo deve ser efetuado na medida em que seja provável que estarão disponíveis lucros tributáveis futuros contra os quais tais ativos possam ser utilizados.</p> <p>A Companhia possui saldos relevantes de imposto de renda e contribuição social diferidos registrados no ativo. Devido às incertezas inerentes ao negócio que impactam as projeções de lucros tributáveis futuros e as premissas para determinar a capacidade de recuperação desses impostos diferidos ativos e ao impacto que eventuais alterações nas premissas poderiam causar no valor desses ativos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.</p> | <p>Obtivemos o entendimento do desenho dos controles internos chave relacionados às projeções de lucros tributáveis futuros preparadas pela Companhia.</p> <p>Obtivemos as projeções de lucros tributáveis futuros preparadas pela Companhia e as premissas para determinar a capacidade de recuperação desses impostos diferidos ativos e, com o auxílio dos nossos especialistas em impostos e finanças corporativas, avaliamos as bases de cálculo desses impostos diferidos ativos e as premissas e metodologias utilizadas pela Companhia na elaboração dos planos de negócio, orçamentos ou contratos de construção já firmados e outras informações de mercado, como inflação de custos e taxas de desconto.</p> <p>Avaliamos também as divulgações efetuadas pela Companhia, principalmente quanto à expectativa de realização do ativo fiscal diferido.</p> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável o valor de imposto de renda e contribuição social diferidos ativos no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.</p> |

## Outros assuntos– Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é

um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

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

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

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

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

Belo Horizonte, 10 de fevereiro 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 |           |
|-----------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------|------------|-----------|
|                                                           |                  | 31/12/19    | 31/12/18  | 31/12/19   | 31/12/18  |
| Ativo                                                     |                  |             |           |            |           |
| Ativo circulante                                          |                  |             |           |            |           |
| Caixa e equivalentes de caixa                             | 3                | 507.388     | 150.488   | 505.869    | 149.640   |
| Títulos e valores mobiliários                             | 3                | 303.609     | 1.997     | 303.572    | -         |
| Contas a receber                                          | 4                | 49.709      | 27.429    | 34.456     | 13.012    |
| Impostos a recuperar                                      |                  | 6.409       | 7.997     | 4.370      | 5.578     |
| Despesas antecipadas                                      |                  | 1.489       | 3.374     | 302        | 1.937     |
| Outros                                                    |                  | 3.434       | 2.603     | 2.019      | 2.476     |
| Total do ativo circulante                                 |                  | 872.038     | 193.888   | 850.588    | 172.643   |
| Ativos não circulantes mantidos para venda                |                  |             |           |            |           |
|                                                           | 6                | 36.998      | -         | 36.998     | -         |
| Ativo não circulante                                      |                  |             |           |            |           |
| Títulos e valores mobiliários                             | 3                | 2.936       | 4.224     | -          | 512       |
| Instrumentos financeiros derivativos                      | 18 (a)           | 70          | 53        | 70         | 53        |
| Contas a receber                                          | 4                | 38.848      | 18.017    | 27.640     | 6.494     |
| Créditos com empresas ligadas                             | 17               | -           | -         | 7.637      | 10.426    |
| Despesas antecipadas                                      |                  | 5.043       | 4.215     | 502        | 382       |
| Impostos a recuperar                                      |                  | 28.255      | 44.095    | 17.246     | 15.010    |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos          | 10 (b)           | 99.359      | 126.289   | 99.359     | 125.769   |
| Outros                                                    |                  | 17.820      | 1.565     | 17.617     | 1.363     |
| Total do ativo realizável a longo prazo                   |                  | 192.331     | 198.458   | 170.071    | 160.009   |
| Investimento em controladas e controladas em conjunto     | 5                | 306.253     | 342.794   | 2.292.547  | 2.257.123 |
| Propriedades para investimento                            | 6                | 2.574.135   | 2.485.297 | 503.946    | 445.780   |
| Imobilizado                                               | 7                | 4.958       | 970       | 4.896      | 888       |
| Intangível                                                |                  | 2.014       | 1.490     | 2.013      | 1.488     |
| Total do ativo não circulante                             |                  | 3.079.691   | 3.029.009 | 2.973.473  | 2.865.288 |
| Total do ativo                                            |                  | 3.988.727   | 3.222.897 | 3.861.059  | 3.037.931 |
| Passivo e patrimônio líquido                              |                  |             |           |            |           |
| Passivo circulante                                        |                  |             |           |            |           |
| Fornecedores                                              |                  | 8.501       | 12.663    | 3.798      | 4.550     |
| Contas a pagar por aquisição de investimento              | 5                | -           | -         | -          | 78.109    |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures                  | 8                | 82.526      | 94.891    | 79.661     | 68.053    |
| Instrumentos financeiros derivativos                      | 18 (a)           | -           | 2.345     | -          | 2.345     |
| Salários, encargos sociais e benefícios                   |                  | 4.169       | 3.110     | 3.695      | 2.784     |
| Impostos e contribuições a recolher                       |                  | 6.886       | 4.831     | 2.895      | 1.710     |
| Adiantamentos - permutas                                  | 9                | 1.550       | 19.337    | 1.550      | 19.337    |
| Impostos diferidos                                        | 10 (b)           | 1.763       | 1.365     | -          | -         |
| Arrendamento                                              | 12               | 168         | -         | 168        | -         |
| Dividendos a pagar                                        | 13 (d)           | 21.423      | 10.328    | 21.423     | 10.328    |
| Outros                                                    |                  | 3.436       | 1.029     | 2.598      | 49        |
| Total do passivo circulante                               |                  | 130.422     | 149.899   | 115.788    | 187.265   |
| Passivo não circulante                                    |                  |             |           |            |           |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures                  | 8                | 807.279     | 845.422   | 786.553    | 702.449   |
| Adiantamentos - permutas                                  | 9                | 14.746      | -         | 14.746     | -         |
| Impostos diferidos                                        | 10 (b)           | 66.462      | 63.343    | -          | -         |
| Provisão para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis       | 11               | 1.808       | 2.098     | 318        | 425       |
| Arrendamento                                              | 12               | 4.097       | -         | 4.097      | -         |
| Outros                                                    |                  | 9.690       | 2.512     | 600        | 523       |
| Total do passivo não circulante                           |                  | 904.082     | 913.375   | 806.314    | 703.397   |
| Total do passivo                                          |                  | 1.034.504   | 1.063.274 | 922.102    | 890.662   |
| Patrimônio líquido                                        |                  |             |           |            |           |
| Capital social                                            | 13               | 2.038.072   | 1.315.841 | 2.038.072  | 1.315.841 |
| Reservas de capital                                       |                  | 707         | 84        | 707        | 84        |
| Reservas de lucro                                         |                  | 900.178     | 836.078   | 900.178    | 836.078   |
| Ajuste de avaliação patrimonial                           |                  | -           | (4.734)   | -          | (4.734)   |
| Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia |                  | 2.938.957   | 2.147.269 | 2.938.957  | 2.147.269 |
| Participações dos acionistas não controladores            |                  | 15.266      | 12.354    | -          | -         |
| Total do patrimônio líquido                               |                  | 2.954.223   | 2.159.623 | 2.938.957  | 2.147.269 |
| Total do passivo e do patrimônio líquido                  |                  | 3.988.727   | 3.222.897 | 3.861.059  | 3.037.931 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.



DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018

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

|                                                                 | Nota explicativa | Consolidado    |                | Individual     |               |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
|                                                                 |                  | 2019           | 2018           | 2019           | 2018          |
| Receita líquida de aluguel e de serviços prestados              | 14               | 128.034        | 104.827        | 25.544         | 17.727        |
| Custo dos serviços prestados - administração de condomínios     | 15               | (2.162)        | -              | (2.162)        | -             |
| <b>Lucro bruto</b>                                              |                  | <b>125.872</b> | <b>104.827</b> | <b>23.382</b>  | <b>17.727</b> |
| Receitas (despesas) operacionais                                |                  |                |                |                |               |
| Despesas comerciais                                             | 15               | (8.990)        | (8.492)        | (5.131)        | (3.869)       |
| Despesas gerais e administrativas                               | 15               | (14.237)       | (11.001)       | (12.856)       | (9.927)       |
| Honorários da administração                                     | 15               | (2.769)        | (1.200)        | (2.769)        | (1.200)       |
| Variação do valor justo de propriedades para investimento       | 6                | 99.624         | 4.100          | 21.801         | 3.217         |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas               | 15               | (10.310)       | (3.636)        | (8.972)        | (1.581)       |
| Resultado de equivalência patrimonial                           | 5                | (9.015)        | (1.152)        | 137.508        | 49.438        |
| <b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>          |                  | <b>180.175</b> | <b>83.446</b>  | <b>152.963</b> | <b>53.805</b> |
| Resultado financeiro                                            |                  |                |                |                |               |
| Encargos financeiros                                            | 16               | (55.927)       | (45.785)       | (45.780)       | (28.740)      |
| Receitas financeiras                                            | 16               | 17.781         | 6.973          | 17.621         | 6.955         |
| <b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b> |                  | <b>142.029</b> | <b>44.634</b>  | <b>124.804</b> | <b>32.020</b> |
| Imposto de renda e contribuição social                          |                  |                |                |                |               |
| Corrente                                                        |                  | (9.810)        | (6.559)        | -              | -             |
| Diferido                                                        | 10               | (38.884)       | 9.012          | (34.602)       | 11.466        |
|                                                                 | 10               | (48.694)       | 2.453          | (34.602)       | 11.466        |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                               |                  | <b>93.335</b>  | <b>47.087</b>  | <b>90.202</b>  | <b>43.486</b> |
| Lucro atribuível a:                                             |                  |                |                |                |               |
| Acionistas controladores                                        |                  | 90.202         | 43.486         |                |               |
| Acionistas não controladores                                    |                  | 3.133          | 3.601          |                |               |
|                                                                 |                  | <b>93.335</b>  | <b>47.087</b>  |                |               |
| Lucro por ação (em R\$):                                        |                  |                |                |                |               |
| Básico                                                          | 13 (g)           | 1,15151        | 0,62892        | 1,15151        | 0,62892       |
| Diluído                                                         | 13 (g)           | 1,15096        | 0,62774        | 1,15096        | 0,62774       |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

|                                                                      | Consolidado   |               | Individual    |               |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                                      | 2019          | 2018          | 2019          | 2018          |
| Lucro líquido do exercício                                           | 93.335        | 47.087        | 90.202        | 43.486        |
| Efeito de mudança na participação relativa em controlada em conjunto | 4.734         | 227           | 4.734         | 227           |
| <b>Total de resultados abrangentes do exercício</b>                  | <b>98.069</b> | <b>47.314</b> | <b>94.936</b> | <b>43.713</b> |
| Resultados abrangentes atribuível a:                                 |               |               |               |               |
| Acionistas controladores                                             | 94.936        | 43.713        |               |               |
| Acionistas não controladores                                         | 3.133         | 3.601         |               |               |
|                                                                      | <b>98.069</b> | <b>47.314</b> |               |               |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018

Valores expressos em milhares de reais - R\$

|                                                                       | 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 |                   |                                 |                                                                        |                                               |                     |
| <b>SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017</b>                                | <b>1.312.287</b> | -                          | <b>(90.000)</b> | <b>(2.639)</b>             | <b>2.189</b>                   | <b>20.501</b>     | <b>782.419</b>     | -                 | <b>(4.961)</b>                  | <b>2.019.796</b>                                                       | <b>156</b>                                    | <b>2.019.952</b>    |
| Aumento de capital                                                    | 3.554            | -                          | 90.000          | -                          | -                              | -                 | -                  | -                 | -                               | 93.554                                                                 | -                                             | 93.554              |
| Aportes de acionistas não controladores                               | -                | -                          | -               | -                          | -                              | -                 | -                  | -                 | -                               | -                                                                      | 8.597                                         | 8.597               |
| Opções de ações                                                       | -                | -                          | -               | -                          | 534                            | -                 | -                  | -                 | -                               | 534                                                                    | -                                             | 534                 |
| Efeito de mudança na participação relativa em controladas em conjunto | -                | -                          | -               | -                          | -                              | -                 | -                  | -                 | 227                             | 227                                                                    | -                                             | 227                 |
| Lucro líquido do exercício                                            | -                | -                          | -               | -                          | -                              | -                 | -                  | 43.486            | -                               | 43.486                                                                 | 3.601                                         | 47.087              |
| Destinação do lucro do exercício:                                     |                  |                            |                 |                            |                                |                   |                    |                   |                                 |                                                                        |                                               |                     |
| Constituição de reserva legal                                         | -                | -                          | -               | -                          | -                              | 2.174             | -                  | (2.174)           | -                               | -                                                                      | -                                             | -                   |
| Dividendos propostos                                                  | -                | -                          | -               | -                          | -                              | -                 | -                  | (10.328)          | -                               | (10.328)                                                               | -                                             | (10.328)            |
| Constituição de reserva de retenção de lucros                         | -                | -                          | -               | -                          | -                              | -                 | 30.984             | (30.984)          | -                               | -                                                                      | -                                             | -                   |
| <b>SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018</b>                                | <b>1.315.841</b> | -                          | -               | <b>(2.639)</b>             | <b>2.723</b>                   | <b>22.675</b>     | <b>813.403</b>     | -                 | <b>(4.734)</b>                  | <b>2.147.269</b>                                                       | <b>12.354</b>                                 | <b>2.159.623</b>    |
| Aumento de capital                                                    | 738.135          | (15.904)                   | -               | -                          | -                              | -                 | -                  | -                 | -                               | 722.231                                                                | -                                             | 722.231             |
| Distribuições a acionistas não controladores                          | -                | -                          | -               | -                          | -                              | -                 | -                  | -                 | -                               | -                                                                      | (221)                                         | (221)               |
| Opções de ações                                                       | -                | -                          | -               | -                          | 623                            | -                 | -                  | -                 | -                               | 623                                                                    | -                                             | 623                 |
| Efeito de mudança na participação relativa em controladas em conjunto | -                | -                          | -               | -                          | -                              | -                 | (4.679)            | -                 | 4.734                           | 55                                                                     | -                                             | 55                  |
| Lucro líquido do exercício                                            | -                | -                          | -               | -                          | -                              | -                 | -                  | 90.202            | -                               | 90.202                                                                 | 3.133                                         | 93.335              |
| Destinação do lucro do exercício:                                     |                  |                            |                 |                            |                                |                   |                    |                   |                                 |                                                                        |                                               |                     |
| Constituição de reserva legal                                         | -                | -                          | -               | -                          | -                              | 4.510             | -                  | (4.510)           | -                               | -                                                                      | -                                             | -                   |
| Dividendos propostos                                                  | -                | -                          | -               | -                          | -                              | -                 | -                  | (21.423)          | -                               | (21.423)                                                               | -                                             | (21.423)            |
| Constituição de reserva de retenção de lucros                         | -                | -                          | -               | -                          | -                              | -                 | 64.269             | (64.269)          | -                               | -                                                                      | -                                             | -                   |
| <b>SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019</b>                                | <b>2.053.976</b> | <b>(15.904)</b>            | -               | <b>(2.639)</b>             | <b>3.346</b>                   | <b>27.185</b>     | <b>872.993</b>     | -                 | -                               | <b>2.938.957</b>                                                       | <b>15.266</b>                                 | <b>2.954.223</b>    |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018 - MÉTODO INDIRETO

Valores expressos em milhares de reais - R\$

|                                                                                                            | Nota explicativa | Consolidado |           | Individual |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------|------------|-----------|
|                                                                                                            |                  | 2019        | 2018      | 2019       | 2018      |
| Fluxo de caixa das atividades operacionais                                                                 |                  |             |           |            |           |
| Lucro líquido do exercício                                                                                 |                  | 93.335      | 47.087    | 90.202     | 43.486    |
| Ajustes para reconciliar o lucro com o caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais: |                  |             |           |            |           |
| Depreciação e amortização                                                                                  | 15               | 733         | 240       | 727        | 233       |
| Resultado de equivalência patrimonial                                                                      | 5                | 9.015       | 1.152     | (137.508)  | (49.438)  |
| Amortização de despesas antecipadas                                                                        |                  | 1.727       | 1.965     | 195        | 334       |
| Provisão para risco de crédito                                                                             | 4                | 1.608       | 1.510     | 845        | 515       |
| Resultado financeiro                                                                                       | 16               | 38.146      | 38.812    | 28.159     | 21.785    |
| Resultado da venda de parte de participação societária em controlada                                       |                  | 7.992       | 1.202     | 7.992      | 1.202     |
| Impostos diferidos                                                                                         |                  | 40.419      | (5.772)   | 34.603     | (11.466)  |
| Variação do valor justo de propriedades para investimento                                                  | 6                | (101.012)   | (7.275)   | (21.801)   | (3.217)   |
| Opções de ações                                                                                            |                  | 623         | 534       | 623        | 534       |
|                                                                                                            |                  | 92.586      | 79.455    | 4.037      | 3.968     |
| (Aumento) redução nos ativos operacionais:                                                                 |                  |             |           |            |           |
| Contas a receber                                                                                           |                  | (11.248)    | (3.431)   | (9.965)    | (946)     |
| Impostos a recuperar                                                                                       |                  | 2.312       | 2.104     | 2.006      | 1.402     |
| Despesas antecipadas                                                                                       |                  | (5.533)     | (3.285)   | (3.543)    | (1.370)   |
| Outros ativos                                                                                              |                  | (17.141)    | (2.641)   | (15.852)   | (2.812)   |
| Aumento (redução) nos passivos operacionais:                                                               |                  |             |           |            |           |
| Salários, encargos sociais e benefícios                                                                    |                  | 1.059       | 117       | 911        | 147       |
| Impostos e contribuições a recolher                                                                        |                  | 11.082      | 7.110     | 1.352      | 458       |
| Outros passivos                                                                                            |                  | 9.297       | 273       | 2.519      | (639)     |
| Imposto de renda e contribuição social pagos                                                               |                  | (9.027)     | (6.148)   | -          | -         |
| Dividendos recebidos de investidas                                                                         | 5                | 13.000      | 3.150     | 95.176     | 92.308    |
| Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais                                                         |                  | 86.387      | 76.704    | 76.641     | 92.516    |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento                                                              |                  |             |           |            |           |
| Aumento em títulos e valores mobiliários                                                                   |                  | (665.044)   | (445.841) | (641.864)  | (377.994) |
| Redução em títulos e valores mobiliários                                                                   |                  | 373.111     | 654.580   | 346.958    | 588.979   |
| Aumento / aquisição de investimentos                                                                       |                  | (8.003)     | (77)      | (307.578)  | (252.113) |
| Recebimento por venda de controladas                                                                       |                  | 20.979      | 2.411     | 20.979     | 2.411     |
| Aquisições de propriedades para investimento                                                               |                  | (187.187)   | (175.423) | (35.912)   | (17.416)  |
| Recebimento pela alienação de propriedade para investimento                                                |                  | 164.863     | -         | 164.863    | -         |
| Adiantamento a controladas                                                                                 |                  | -           | -         | 3.364      | (9.579)   |
| Outros                                                                                                     |                  | (665)       | (1.060)   | (680)      | (1.061)   |
| Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento                                      |                  | (301.946)   | 34.590    | (449.870)  | (66.773)  |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento                                                             |                  |             |           |            |           |
| Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquida de custos de captação                        |                  | 328.959     | 394.477   | 327.214    | 371.629   |
| Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures                                                    | 8 (a)            | (352.834)   | (383.483) | (234.010)  | (282.554) |
| Pagamento de juros                                                                                         |                  | (104.608)   | (73.088)  | (64.909)   | (57.304)  |
| Pagamento de arrendamento                                                                                  |                  | (122)       | -         | (122)      | -         |
| Aportes de acionistas                                                                                      | 13 (a)           | 738.135     | 93.554    | 738.135    | 93.554    |
| Pagamento de dividendos                                                                                    | 13 (d)           | (10.328)    | (3.554)   | (10.328)   | (3.554)   |
| Gasto com emissão de ações                                                                                 |                  | (24.096)    | -         | (24.096)   | -         |
| (Pagamento) recebimento de derivativo                                                                      |                  | (2.426)     | (124)     | (2.426)    | (124)     |
| (Distribuições a) aportes de acionistas não controladores                                                  |                  | (221)       | 8.597     | -          | -         |
| Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento                                                     |                  | 572.459     | 36.379    | 729.458    | 121.647   |
| Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa                                                          |                  | 356.900     | 147.673   | 356.229    | 147.390   |
| Caixa e equivalentes de caixa                                                                              |                  |             |           |            |           |
| No início do exercício                                                                                     |                  | 150.488     | 2.815     | 149.640    | 2.250     |
| No fim do exercício                                                                                        | 3                | 507.388     | 150.488   | 505.869    | 149.640   |
| Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa                                                          |                  | 356.900     | 147.673   | 356.229    | 147.390   |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

|                                                                                          | Nota explicativa | Consolidado |           | Individual |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------|------------|----------|
|                                                                                          |                  | 2019        | 2018      | 2019       | 2018     |
| Receitas                                                                                 |                  |             |           |            |          |
| Receita de aluguéis e prestação de serviços                                              |                  | 135.682     | 111.626   | 28.281     | 19.534   |
| Outras receitas                                                                          |                  | 103.685     | 1.079     | 103.295    | 93       |
| Variação do valor justo de propriedades para investimento                                | 6                | 101.012     | 7.275     | 21.801     | 3.217    |
| Receitas relativas à construção de ativos próprios                                       |                  | 228.520     | 175.571   | 72.432     | 51.364   |
| Provisão para risco de crédito                                                           | 4                | (1.597)     | (1.510)   | (837)      | (515)    |
|                                                                                          |                  | 567.302     | 294.041   | 224.972    | 73.693   |
| Insumos adquiridos de terceiros (inclui os valores dos impostos ICMS, IPI, PIS E COFINS) |                  |             |           |            |          |
| Materiais, energia, serviços de terceiros e outros                                       |                  | (224.639)   | (147.784) | (93.682)   | (35.426) |
|                                                                                          |                  | (224.639)   | (147.784) | (93.682)   | (35.426) |
| Valor adicionado bruto                                                                   |                  | 342.663     | 146.257   | 131.290    | 38.267   |
| Depreciação e amortização                                                                | 15               | (733)       | (240)     | (727)      | (233)    |
| Valor adicionado líquido produzido                                                       |                  | 341.930     | 146.017   | 130.563    | 38.034   |
| Valor adicionado recebido em transferência                                               |                  |             |           |            |          |
| Resultado de equivalência patrimonial                                                    | 5                | (9.015)     | (1.152)   | 137.508    | 49.438   |
| Receitas financeiras                                                                     |                  | 18.614      | 7.300     | 18.445     | 7.266    |
|                                                                                          |                  | 9.599       | 6.148     | 155.953    | 56.704   |
| Valor adicionado total a distribuir                                                      |                  | 351.529     | 152.165   | 286.516    | 94.738   |
| Distribuição do valor adicionado                                                         |                  |             |           |            |          |
| Pessoal:                                                                                 |                  |             |           |            |          |
|                                                                                          |                  | 34.429      | 13.224    | 29.248     | 7.576    |
| Remuneração direta                                                                       |                  | 27.767      | 10.223    | 24.229     | 6.173    |
| Benefícios                                                                               |                  | 5.212       | 2.352     | 3.811      | 1.036    |
| F.G.T.S                                                                                  |                  | 1.450       | 649       | 1.208      | 367      |
| Impostos, taxas e contribuições:                                                         |                  |             |           |            |          |
|                                                                                          |                  | 71.189      | 13.072    | 45.315     | (6.991)  |
| Federais                                                                                 |                  | 70.630      | 12.875    | 44.789     | (7.105)  |
| Estaduais                                                                                |                  | 13          | 10        | 11         | 8        |
| Municipais                                                                               |                  | 546         | 187       | 515        | 106      |
| Remuneração de capitais de terceiros:                                                    |                  |             |           |            |          |
|                                                                                          |                  | 152.576     | 78.782    | 121.751    | 50.667   |
| Juros                                                                                    |                  | 141.421     | 69.882    | 119.182    | 49.648   |
| Aluguéis                                                                                 |                  | 10.840      | 8.745     | 2.449      | 985      |
| Arrendamento mercantil                                                                   |                  | 80          | 20        | 77         | 10       |
| Outros                                                                                   |                  | 235         | 135       | 43         | 24       |
| Remuneração de capitais próprios:                                                        |                  |             |           |            |          |
|                                                                                          |                  | 93.335      | 47.087    | 90.202     | 43.486   |
| Dividendos                                                                               |                  | 21.423      | 10.328    | 21.423     | 10.328   |
| Lucros retidos                                                                           |                  | 68.779      | 33.158    | 68.779     | 33.158   |
| Participação dos não controladores                                                       |                  | 3.133       | 3.601     | -          | -        |
| Valor adicionado distribuído                                                             |                  | 351.529     | 152.165   | 286.516    | 94.738   |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## LOG Commercial Properties e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

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



### 1. Contexto operacional

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

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

Desde dezembro de 2018, a Companhia é listada no segmento especial “Novo Mercado” da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão S.A. (B3), com ações negociadas sob a sigla LOGG3.

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 demonstrações financeiras

##### I. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de contabilidade (“*International Financial Reporting Standards – IFRS*”), emitidas pelo *International Accounting Standards Board – IASB*. As demonstrações financeiras individuais da Companhia não são consideradas em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas. Em conformidade com a Orientação “OCPC 07 - Evidenciação na Divulgação dos

Relatórios Contábil - Financeiros de Propósito Geral”, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

## II. Bases de mensuração

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

## III. Bases de consolidação

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

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

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

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

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

## 2.2 Principais políticas contábeis

### (a) Contas a receber

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

(b) Investimentos em controladas e controladas em conjunto

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

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

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

(c) Propriedades para investimento

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

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, a avaliação pelo valor justo das propriedades para investimento foi realizada por avaliadores externos, com as qualificações requeridas e experiência recente na avaliação de propriedades em locais similares e foi mensurada conforme segue:

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

Dentre as premissas consideradas, as principais foram:

- As taxas de desconto utilizadas consideram as características dos imóveis em avaliação e oscilaram de 7,75% a 9,5% a.a. em 31 de dezembro de 2019 (8,25% a 10,5% a.a. em 31 de dezembro de 2018).
- O desinvestimento foi calculado por meio da aplicação de taxas que oscilaram de 7,25% a 8,75% a.a. em 31 de dezembro de 2019 (8,0% a 8,5% a.a. em 31 de dezembro de 2018).
- Foram projetadas despesas correspondentes a 1,0 aluguel em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, para remuneração do trabalho de consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel. Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, foram utilizadas taxas de 1,5% e 2,0% do valor de venda residual de remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte.

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

#### *Ativos não circulantes mantidos para venda*

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

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

#### (d) Provisões

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

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

#### (e) Empréstimos, financiamentos e debêntures

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

#### (f) Custos dos empréstimos

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

Em decorrência das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de investimento (demonstrações individuais), líquido dos ganhos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com os ativos qualificáveis. Nas demonstrações consolidadas, os valores referentes às controladas são reclassificados para o custo das propriedades para investimento qualificáveis financiadas. Devido ao fato de as propriedades para investimentos serem mensuradas ao valor justo, os referidos custos são alocados ao resultado deduzindo-os do cálculo da equivalência patrimonial das investidas (demonstrações individuais) e do cálculo da variação do valor justo (demonstrações consolidadas).

#### (g) Plano de opções de compra de ações

A Companhia possui plano de remuneração baseado em ações, pelo qual recebe serviços de determinados colaboradores em contrapartida a instrumentos patrimoniais (opções de compra de ações). A Companhia reconhece os custos de remuneração no resultado pelo método linear durante o período de serviço requerido

(*vesting period*), compreendido entre a data de outorga até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção, com um correspondente aumento no patrimônio líquido. Os custos de remuneração são mensurados pelo valor justo na data de outorga das opções de compra de ações e foram estimados com base no modelo de valorização de opções denominado Black & Scholes, vide nota 13 (e).

(h) Tributação

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

Imposto de renda e contribuição social

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

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

Impostos diferidos

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

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

Impostos sobre as receitas

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

(i) Apuração do resultado

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

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

(j) Instrumentos financeiros

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

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

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

*Ativos financeiros*

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

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

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros do Grupo, sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado, VJR e VJORA apresentada na nota 18 (b):

- Caixa e equivalentes de caixa: Inclui caixa, contas bancárias, aplicações financeiras resgatáveis no prazo de até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor de mercado.
- Títulos e valores mobiliários: Os saldos representam substancialmente aplicações em fundos restritos que incluem na sua carteira títulos públicos e privados (ambos pós fixados), com alta liquidez em mercados ativos.
- Instrumentos financeiros derivativos: Instrumentos financeiros não especulativos, para proteção patrimonial, conforme descrito na nota 18 (a).
- Contas a receber: Representado substancialmente por aluguéis a receber de ativos locados e venda de participações societárias, conforme descrito no item 2.2 (a).

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

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

### *Passivos financeiros*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

O Grupo constitui provisão para perda de crédito para valores referentes às contas a receber mensalmente faturadas, decorrentes de ativos locados, mediante análise individualizada de clientes e incorpora nas contas a receber de linearização de receita uma perda esperada de crédito, estimada com base em percentuais de perdas históricas.

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

(k) Ajuste a valor presente

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

(l) Uso de estimativas

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

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

(m) Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras consolidadas e individuais são apresentadas em reais, que é a moeda funcional do Grupo.

(n) Demonstração do valor adicionado (DVA)

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

(o) Arrendamentos

*Arrendamentos em que o Grupo é um arrendador*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### (p) Resultado por ação

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

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

#### (q) Informações por segmento

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

### 2.3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

O Grupo aplicou inicialmente o CPC 06 (R2) - IFRS 16 “Arrendamentos” a partir de 1º de janeiro de 2019, utilizando a abordagem retrospectiva modificada, segundo a qual o efeito cumulativo da aplicação inicial é reconhecido como ajuste ao saldo de abertura de lucros acumulados e, consequentemente, a informação comparativa do ano 2018 não foi reapresentada. Não houve efeitos nos lucros acumulados e no resultado advindos da adoção inicial.

Anteriormente, o Grupo aplicava o CPC 06 (R1) - IAS 17 e interpretações relacionadas. Atualmente, o Grupo avalia se um contrato é ou contém um arrendamento com base na definição de arrendamento descrita na nota 2.2 (o).

Uma série de outras novas normas também entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2019, mas não afetaram materialmente as demonstrações financeiras do Grupo.

## 2.4 Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo:

- 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     |                |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                               | 31/12/19       | 31/12/18       | 31/12/19       | 31/12/18       |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa:</b>         |                |                |                |                |
| Caixa                                         | 8              | 14             | 4              | 8              |
| Bancos - conta movimento                      | 1.612          | 701            | 97             | 43             |
| Aplicações financeiras:                       |                |                |                |                |
| Certificados de depósitos bancários (CDB)     | 306.090        | 134.674        | 306.090        | 134.490        |
| Fundo de investimento não restrito            | 199.678        | 15.099         | 199.678        | 15.099         |
| <b>Total de caixa e equivalentes de caixa</b> | <b>507.388</b> | <b>150.488</b> | <b>505.869</b> | <b>149.640</b> |

|                                                 | Consolidado    |              | Individual     |            |
|-------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|------------|
|                                                 | 31/12/19       | 31/12/18     | 31/12/19       | 31/12/18   |
| <b>Títulos e valores mobiliários:</b>           |                |              |                |            |
| Fundo de investimento restrito (i)              | 45.516         | 1.997        | 45.479         | -          |
| Fundo de investimento não restrito (ii)         | 170.720        | 3.836        | 167.982        | 512        |
| Certificados de depósitos bancários (CDB) (iii) | 90.309         | 388          | 90.111         | -          |
| <b>Total de títulos e valores mobiliários</b>   | <b>306.545</b> | <b>6.221</b> | <b>303.572</b> | <b>512</b> |
| Circulante                                      | 303.609        | 1.997        | 303.572        | -          |
| Não circulante                                  | 2.936          | 4.224        | -              | 512        |
| <b>Total</b>                                    | <b>306.545</b> | <b>6.221</b> | <b>303.572</b> | <b>512</b> |

- (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\$197 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 107,62% do CDI no Consolidado e 107,67% do CDI no Individual em 31 de dezembro de 2019 (100,51% do CDI no Consolidado e 100,54% do CDI no Individual em 31 de dezembro de 2018).

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

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

|                                           | Consolidado   |              | Individual    |          |
|-------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|----------|
|                                           | 31/12/19      | 31/12/18     | 31/12/19      | 31/12/18 |
| Certificados de depósitos bancários (CDB) | 266           | 104          | 266           | -        |
| Operações compromissadas                  | 1.346         | 18           | 1.344         | -        |
| Cotas de fundos não exclusivos            | 40.483        | 1.769        | 40.450        | -        |
| Debêntures                                | 175           | 23           | 175           | -        |
| Letras financeiras                        | 3.057         | 83           | 3.055         | -        |
| Títulos públicos                          | 189           | -            | 189           | -        |
| <b>Total</b>                              | <b>45.516</b> | <b>1.997</b> | <b>45.479</b> | <b>-</b> |

#### 4. Contas a receber

A composição das contas a receber é como segue:

|                                  | Consolidado   |               | Individual    |               |
|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                  | 31/12/19      | 31/12/18      | 31/12/19      | 31/12/18      |
| Locação                          | 41.674        | 38.820        | 9.291         | 8.328         |
| Venda de participação societária | 43.317        | 9.037         | 43.317        | 9.037         |
| Administração de condomínio      | 361           | -             | 361           | -             |
| Outros                           | 11.139        | 3.915         | 11.122        | 3.291         |
|                                  | <b>96.491</b> | <b>51.772</b> | <b>64.091</b> | <b>20.656</b> |
| Provisão para risco de crédito   | (7.934)       | (6.326)       | (1.995)       | (1.150)       |
| <b>Total</b>                     | <b>88.557</b> | <b>45.446</b> | <b>62.096</b> | <b>19.506</b> |
| Circulante                       | 49.709        | 27.429        | 34.456        | 13.012        |
| Não circulante                   | 38.848        | 18.017        | 27.640        | 6.494         |
|                                  | <b>88.557</b> | <b>45.446</b> | <b>62.096</b> | <b>19.506</b> |

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

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

|                           | Consolidado e Individual |              |
|---------------------------|--------------------------|--------------|
|                           | 31/12/19                 | 31/12/18     |
| LOG SJC Sony (Nota 17)    | 29.760                   | 9.570        |
| LOG Curitiba (Nota 5 (a)) | 15.398                   | -            |
|                           | <b>45.158</b>            | <b>9.570</b> |
| Ajuste a Valor Presente   | (1.841)                  | (533)        |
| <b>Total</b>              | <b>43.317</b>            | <b>9.037</b> |
| Circulante                | 26.016                   | 5.468        |
| Não circulante            | 19.142                   | 4.102        |
|                           | <b>45.158</b>            | <b>9.570</b> |

A administração de condomínio refere-se à prestação de serviço de administração de seus próprios condomínios.

Segue abaixo o escalonamento do vencimento das contas a receber:

|                   | Consolidado   |          | Individual    |          |
|-------------------|---------------|----------|---------------|----------|
|                   | 31/12/19      | 31/12/18 | 31/12/19      | 31/12/18 |
| A vencer:         |               |          |               |          |
| Até 12 meses      | <b>48.000</b> | 25.598   | <b>33.787</b> | 12.224   |
| Acima de 13 meses | <b>38.848</b> | 18.017   | <b>27.640</b> | 6.494    |
|                   | <b>86.848</b> | 43.615   | <b>61.427</b> | 18.718   |
| Vencido:          |               |          |               |          |
| Até 30 dias       | <b>379</b>    | 397      | <b>117</b>    | 123      |
| De 31 a 90 dias   | <b>1.921</b>  | 705      | <b>757</b>    | 471      |
| Acima de 90 dias  | <b>7.343</b>  | 7.055    | <b>1.790</b>  | 1.344    |
|                   | <b>9.643</b>  | 8.157    | <b>2.664</b>  | 1.938    |
| Total             | <b>96.491</b> | 51.772   | <b>64.091</b> | 20.656   |

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018:

|               | Consolidado    |         | Individual     |         |
|---------------|----------------|---------|----------------|---------|
|               | 2019           | 2018    | 2019           | 2018    |
| Saldo inicial | <b>(6.326)</b> | (4.816) | <b>(1.150)</b> | (635)   |
| Constituição  | <b>(1.753)</b> | (1.510) | <b>(875)</b>   | (515)   |
| Reversão      | <b>145</b>     | -       | <b>30</b>      | -       |
| Saldo final   | <b>(7.934)</b> | (6.326) | <b>(1.995)</b> | (1.150) |

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

|             | Consolidado    |          | Individual    |          |
|-------------|----------------|----------|---------------|----------|
|             | 31/12/19       | 31/12/18 | 31/12/19      | 31/12/18 |
| 1 ano       | <b>130.110</b> | 114.126  | <b>25.037</b> | 21.905   |
| 2 anos      | <b>94.386</b>  | 98.855   | <b>16.339</b> | 17.347   |
| 3 anos      | <b>80.537</b>  | 69.675   | <b>11.962</b> | 9.783    |
| 4 anos      | <b>67.740</b>  | 60.436   | <b>10.094</b> | 6.719    |
| 5 anos      | <b>52.638</b>  | 50.561   | <b>4.100</b>  | 4.465    |
| Após 5 anos | <b>182.339</b> | 207.552  | <b>8.720</b>  | 17.685   |
| Total       | <b>607.750</b> | 601.205  | <b>76.252</b> | 77.904   |

## 5. Investimento em controladas e controladas em conjunto

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

|                                                        | Participação societária |          | Informações das investidas |                  |                        |                | Investimento     |                  | Resultado de equivalência patrimonial |                |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|----------|----------------------------|------------------|------------------------|----------------|------------------|------------------|---------------------------------------|----------------|
|                                                        |                         |          | Patrimônio líquido         |                  | Resultado do exercício |                |                  |                  |                                       |                |
|                                                        | 31/12/19                | 31/12/18 | 31/12/19                   | 31/12/18         | 2019                   | 2018           | 31/12/19         | 31/12/18         | 2019                                  | 2018           |
| <b>Controladas em conjunto:</b>                        |                         |          |                            |                  |                        |                |                  |                  |                                       |                |
| Cabral (a)                                             | 50,00%                  | 50,00%   | 50.460                     | 108.681          | (31.458)               | 2.582          | 24.971           | 53.700           | (15.729)                              | 1.366          |
| Torino                                                 | 40,00%                  | 40,00%   | 372.484                    | 341.623          | 11.976                 | (4.594)        | 151.498          | 136.675          | 4.819                                 | (1.838)        |
| Loteamento Betim                                       | 50,00%                  | 50,00%   | 97.081                     | 95.228           | 1.852                  | 1.177          | 48.541           | 47.614           | 926                                   | 589            |
| LOG SJC Sony (b)                                       | 64,97%                  | 89,19%   | 105.359                    | 102.818          | 2.092                  | (464)          | 68.452           | 91.704           | 1.334                                 | (414)          |
| Juros capitalizados (c)                                |                         |          | -                          | -                | -                      | -              | 12.791           | 13.101           | (310)                                 | (628)          |
| Outros                                                 |                         |          | -                          | -                | -                      | -              | -                | -                | (55)                                  | (227)          |
| <b>Total das controladas em conjunto - Consolidado</b> |                         |          | <b>625.384</b>             | <b>648.350</b>   | <b>(15.538)</b>        | <b>(1.299)</b> | <b>306.253</b>   | <b>342.794</b>   | <b>(9.015)</b>                        | <b>(1.152)</b> |
| <b>Controladas:</b>                                    |                         |          |                            |                  |                        |                |                  |                  |                                       |                |
| LOG I                                                  | 99,99%                  | 99,99%   | 145.277                    | 182.708          | 36.560                 | 4.434          | 145.262          | 182.690          | 36.557                                | 4.434          |
| LOG II                                                 | 99,99%                  | 99,99%   | 51.803                     | 46.014           | 7.476                  | 2.479          | 51.798           | 46.009           | 7.476                                 | 2.479          |
| LOG Jundiá                                             | 99,99%                  | 99,99%   | 95.246                     | 83.970           | 6.377                  | 6.303          | 95.236           | 83.962           | 6.376                                 | 6.302          |
| LOG Goiânia                                            | 99,90%                  | 99,90%   | 150.419                    | 180.554          | 33.786                 | 5.917          | 150.269          | 180.373          | 33.752                                | 5.911          |
| LOG Hortolândia                                        | 99,99%                  | 100,00%  | 139.615                    | 144.426          | 2.851                  | 7.896          | 139.601          | 144.426          | 2.851                                 | 7.896          |
| LOG SJP                                                | 99,99%                  | 100,00%  | 49.135                     | 46.045           | 2.854                  | (1.639)        | 49.130           | 46.045           | 2.854                                 | (1.639)        |
| LOG Juiz de Fora                                       | 99,99%                  | 99,99%   | 107.536                    | 81.498           | 3.455                  | 8.675          | 107.525          | 81.490           | 3.455                                 | 8.674          |
| LOG Feira de Santana                                   | 99,99%                  | 99,99%   | 37.618                     | 29.840           | 763                    | (2.425)        | 37.614           | 29.837           | 763                                   | (2.425)        |
| LOG Fortaleza                                          | 99,99%                  | 99,99%   | 242.682                    | 183.690          | 12.509                 | 5.747          | 242.658          | 183.672          | 12.507                                | 5.746          |
| LOG Via Expressa                                       | 99,99%                  | 99,99%   | 163.765                    | 115.242          | 12.806                 | 944            | 163.749          | 115.230          | 12.804                                | 944            |
| LOG Viana                                              | 99,99%                  | 99,99%   | 137.799                    | 173.997          | 48.203                 | 12.618         | 137.785          | 173.980          | 48.198                                | 12.617         |
| LOG Londrina                                           | 99,99%                  | 99,99%   | 111.897                    | 90.785           | 3.689                  | (4.456)        | 111.886          | 90.776           | 3.689                                 | (4.456)        |
| LOG Itatiaia                                           | 99,99%                  | 99,99%   | 66.907                     | 42.953           | 2.575                  | 685            | 66.900           | 42.949           | 2.575                                 | 685            |
| LOG Rio                                                | 99,99%                  | 99,99%   | 151.320                    | 146.226          | 8.671                  | 9.623          | 151.305          | 146.211          | 8.670                                 | 9.622          |
| LOG Aracajú                                            | 99,99%                  | 99,99%   | 71.325                     | 57.186           | (1.425)                | (4.249)        | 71.318           | 57.180           | (1.425)                               | (4.249)        |
| LOG SJC Sony (b)                                       | 0,00%                   | 0,00%    | -                          | -                | -                      | (23)           | -                | -                | -                                     | -              |
| LOG Sumaré                                             | 99,99%                  | 99,99%   | 20                         | 6                | -                      | (1)            | 20               | 6                | -                                     | (1)            |
| LOG SJRP                                               | 99,99%                  | 99,99%   | 23.498                     | 24.076           | (741)                  | 384            | 23.496           | 24.074           | (741)                                 | 384            |
| LOG Macaé                                              | 99,99%                  | 99,99%   | 13.912                     | 40.482           | (26.884)               | (1.599)        | 13.911           | 40.478           | (26.881)                              | (1.599)        |
| LOG RP                                                 | 99,99%                  | 99,99%   | 51.198                     | 51.125           | (242)                  | (1.322)        | 51.193           | 51.120           | (242)                                 | (1.322)        |
| LOG Curitiba (d)                                       | 0,00%                   | 99,99%   | -                          | 50.603           | (19.979)               | (3.319)        | -                | 50.598           | (19.977)                              | (3.319)        |
| LOG Uberaba                                            | 99,00%                  | 99,00%   | 10.620                     | 12.042           | (1.738)                | (145)          | 10.514           | 11.922           | (1.721)                               | (144)          |
| LDI                                                    | 100,00%                 | 100,00%  | 454                        | 284              | (62)                   | (835)          | 454              | 284              | (62)                                  | (835)          |
| LE Empreendimentos                                     | 99,00%                  | 99,00%   | 100                        | 67               | (296)                  | (64)           | 99               | 66               | (293)                                 | (63)           |
| LOG BTS Extrema (e)                                    | 91,50%                  | 91,50%   | 179.859                    | 143.116          | 36.742                 | 42.282         | 164.571          | 130.951          | 33.619                                | 38.688         |
| Juros capitalizados (c)                                |                         |          | -                          | -                | -                      | -              | -                | -                | (18.281)                              | (25.982)       |
| Outros                                                 |                         |          | -                          | -                | -                      | -              | -                | -                | -                                     | (7.737)        |
| <b>Total das controladas</b>                           |                         |          | <b>2.002.005</b>           | <b>1.926.935</b> | <b>167.950</b>         | <b>87.910</b>  | <b>1.986.294</b> | <b>1.914.329</b> | <b>146.523</b>                        | <b>50.611</b>  |
| <b>Total do Individual</b>                             |                         |          | <b>2.627.389</b>           | <b>2.575.285</b> | <b>152.412</b>         | <b>86.611</b>  | <b>2.292.547</b> | <b>2.257.123</b> | <b>137.508</b>                        | <b>49.459</b>  |

- (a) Em 30 de julho de 2019, a controlada em conjunto Cabral Investimentos SPE Ltda. alienou a sua participação no Shopping Contagem, equivalente a 15%, no valor de R\$25.976, recebidos à vista. Esta operação gerou perda de R\$33.981, afetando em R\$17.754 a linha de "Resultado de equivalência patrimonial".
- (b) Reclassificação de controlada para controlada em conjunto, após a venda parcial da participação societária da Companhia para empresa controlada pela MRV Engenharia e Participações S.A., em julho de 2018 e dezembro de 2019, conforme detalhado na nota 17.
- (c) 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)).
- (d) Venda integral das quotas da SPE LOG Curitiba conforme descrito abaixo.
- (e) Em novembro de 2019, a Companhia concluiu o aporte de capital de R\$78.109 na controlada LOG BTS Extrema Empreendimento Imobiliária S.A. (LOG BTS Extrema), não havendo saldo de capital a integralizar remanescente em 31 de dezembro de 2019 (R\$78.109 em 31 de dezembro de 2018).

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:

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

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

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

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

As principais informações financeiras são como seguem:

|                                     | Cabral   |          | Torino (*) |          | Loteamento Betim |          | LOG SJC Sony |          |
|-------------------------------------|----------|----------|------------|----------|------------------|----------|--------------|----------|
|                                     | 31/12/19 | 31/12/18 | 31/12/19   | 31/12/18 | 31/12/19         | 31/12/18 | 31/12/19     | 31/12/18 |
| Caixa e equivalentes de caixa e TVM | 9.971    | 14.008   | 10.173     | 5.579    | 86               | 489      | 3            | 3        |
| Contas a receber                    | 193      | 174      | -          | -        | 1.938            | 2.932    | -            | -        |
| Estoque                             | -        | -        | -          | -        | 27.847           | 15.776   | -            | -        |
| Outros ativos circulantes           | 8        | 14       | 300        | 247      | 133              | 2        | -            | 1        |
| Total do circulante                 | 10.172   | 14.196   | 10.473     | 5.826    | 30.004           | 19.199   | 3            | 4        |
| Contas a receber                    | 539      | 436      | -          | -        | 2.616            | 2.071    | -            | -        |
| Estoque                             | -        | -        | -          | -        | 81.738           | 79.935   | -            | -        |
| Propriedades para investimento      | 41.626   | 100.860  | 373.100    | 348.300  | -                | -        | 109.000      | 106.300  |
| Outros ativos não circulantes       | 1.444    | 2.398    | 472        | 283      | -                | -        | -            | -        |
| Total do não circulante             | 43.609   | 103.694  | 373.572    | 348.583  | 84.354           | 82.006   | 109.000      | 106.300  |
| Total do ativo                      | 53.781   | 117.890  | 384.045    | 354.409  | 114.358          | 101.205  | 109.003      | 106.304  |
| Passivo circulante                  | 2.860    | 7.940    | 1.178      | 2.826    | 1.508            | 1.401    | -            | -        |
| Passivo não circulante              | 461      | 1.269    | 10.383     | 9.960    | 15.769           | 4.576    | 3.644        | 3.486    |
| Patrimônio líquido                  | 50.460   | 108.681  | 372.484    | 341.623  | 97.081           | 95.228   | 105.359      | 102.818  |
| Passivo e patrimônio líquido        | 53.781   | 117.890  | 384.045    | 354.409  | 114.358          | 101.205  | 109.003      | 106.304  |

(\*) Em dezembro de 2019, a controlada em conjunto Torino emitiu 17.400 novas ações, com preço de emissão de R\$575 (quinhentos e setenta e cinco reais) cada. A Companhia subscreveu 6.960 ações, totalizando R\$4.002, dos quais até 31 de dezembro de 2019 integralizou R\$1.602. Para efeitos da mensuração do investimento e do resultado da equivalência patrimonial, foi considerado no patrimônio líquido, a totalidade do referido aumento de capital e a respectiva participação acionária final após este evento. Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia reconheceu na rubrica "outros" no passivo circulante o valor de R\$2.400 referente a parcela ainda não integralizada, que será paga nos meses subsequentes em 3 parcelas de R\$800.

|                                                           | Cabral   |         | Torino  |          | Loteamento Betim |         | LOG SJC Sony |       |
|-----------------------------------------------------------|----------|---------|---------|----------|------------------|---------|--------------|-------|
|                                                           | 2019     | 2018    | 2019    | 2018     | 2019             | 2018    | 2019         | 2018  |
| Receita operacional                                       | 1.039    | 4.849   | 7.951   | 7.480    | 6.329            | 9.922   | -            | -     |
| Custo das merc. vendidas / serviços prestados             | -        | -       | -       | -        | (4.240)          | (8.413) | -            | -     |
| Outras despesas operacionais (*)                          | (34.016) | (1.684) | (1.800) | (1.655)  | (55)             | (53)    | (109)        | (46)  |
| Resultado financeiro                                      | 532      | 791     | 2.361   | 364      | -                | 27      | (2)          | 21    |
| Variação do valor justo de propriedades para investimento | 1.277    | (799)   | 5.344   | (10.157) | -                | -       | 2.276        | (453) |
| Imposto de renda e contribuição social                    | (290)    | (575)   | (1.880) | (626)    | (182)            | (306)   | (73)         | 14    |
| Resultado                                                 | (31.458) | 2.582   | 11.976  | (4.594)  | 1.852            | 1.177   | 2.092        | (464) |

(\*) Para a Cabral, foi reconhecido em 2019 a perda decorrente da venda integral da participação societária no Shopping Contagem, conforme descrito acima.

c) As movimentações dos saldos de investimentos em controladas e controladas em conjunto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 são como seguem:

|                                                        | Início da operação | Saldos iniciais  | Aportes (reversões) de capital | Equivalência patrimonial | Recebimentos de dividendos | Outros           | Saldos finais    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------|------------------|
| <b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:</b>      |                    |                  |                                |                          |                            |                  |                  |
| <b>Controladas em conjunto:</b>                        |                    |                  |                                |                          |                            |                  |                  |
| Cabral                                                 | 11/13              | 53.700           | -                              | (15.729)                 | (13.000)                   | -                | 24.971           |
| Torino (a)                                             | 04/15              | 136.675          | 7.604                          | 4.819                    | -                          | 2.400            | 151.498          |
| Loteamento Betim                                       | 03/18              | 47.614           | 1                              | 926                      | -                          | -                | 48.541           |
| LOG SJC Sony (b)                                       | -                  | 91.704           | 398                            | 1.334                    | -                          | (24.984)         | 68.452           |
| Juros capitalizados (c)                                | -                  | 13.101           | -                              | (310)                    | -                          | -                | 12.791           |
| Outros (d)                                             | -                  | -                | -                              | (55)                     | -                          | 55               | -                |
| <b>Total das controladas em conjunto - Consolidado</b> |                    | <b>342.794</b>   | <b>8.003</b>                   | <b>(9.015)</b>           | <b>(13.000)</b>            | <b>(22.529)</b>  | <b>306.253</b>   |
| <b>Controladas:</b>                                    |                    |                  |                                |                          |                            |                  |                  |
| LOG I (e)                                              | 02/09              | 182.690          | 3.911                          | 36.557                   | (13.633)                   | (64.263)         | 145.262          |
| LOG II                                                 | 03/11              | 46.009           | 617                            | 7.476                    | (2.304)                    | -                | 51.798           |
| LOG Jundiá                                             | 04/11              | 83.962           | 9.982                          | 6.376                    | (5.084)                    | -                | 95.236           |
| LOG Goiânia (e)                                        | 04/12              | 180.373          | 6.977                          | 33.752                   | (7.424)                    | (63.409)         | 150.269          |
| LOG Hortolândia                                        | 09/12              | 144.426          | 1.421                          | 2.851                    | (9.097)                    | -                | 139.601          |
| LOG SJP                                                | 04/13              | 46.045           | 273                            | 2.854                    | (42)                       | -                | 49.130           |
| LOG Juiz de Fora                                       | 06/13              | 81.490           | 25.464                         | 3.455                    | (2.884)                    | -                | 107.525          |
| LOG Feira de Santana                                   | 06/13              | 29.837           | 9.031                          | 763                      | (2.017)                    | -                | 37.614           |
| LOG Fortaleza                                          | 08/13              | 183.672          | 51.862                         | 12.507                   | (5.383)                    | -                | 242.658          |
| LOG Via Expressa                                       | 11/13              | 115.230          | 42.683                         | 12.804                   | (6.968)                    | -                | 163.749          |
| LOG Viana (e)                                          | 04/14              | 173.980          | 2.952                          | 48.198                   | (13.680)                   | (73.665)         | 137.785          |
| LOG Londrina                                           | 06/14              | 90.776           | 20.983                         | 3.689                    | (3.562)                    | -                | 111.886          |
| LOG Itatiaia                                           | 07/14              | 42.949           | 24.064                         | 2.575                    | (2.688)                    | -                | 66.900           |
| LOG Rio                                                | 02/17              | 146.211          | 3.806                          | 8.670                    | (7.382)                    | -                | 151.305          |
| LOG Aracaju                                            | 10/18              | 57.180           | 15.588                         | (1.425)                  | (25)                       | -                | 71.318           |
| LOG Sumaré                                             | -                  | 6                | 13                             | -                        | 1                          | -                | 20               |
| LOG SJRP                                               | -                  | 24.074           | 165                            | (741)                    | (2)                        | -                | 23.496           |
| LOG Macaé                                              | -                  | 40.478           | 314                            | (26.881)                 | -                          | -                | 13.911           |
| LOG RP                                                 | -                  | 51.120           | 317                            | (242)                    | (2)                        | -                | 51.193           |
| LOG Curitiba (f)                                       | -                  | 50.598           | 173                            | (19.977)                 | (2)                        | (30.792)         | -                |
| LOG Uberaba                                            | -                  | 11.922           | 314                            | (1.721)                  | (1)                        | -                | 10.514           |
| LDI                                                    | -                  | 284              | 230                            | (62)                     | 2                          | -                | 454              |
| LE Empreendimentos                                     | -                  | 66               | 325                            | (293)                    | 1                          | -                | 99               |
| LOG BTS Extrema                                        | -                  | 130.951          | 1                              | 33.619                   | -                          | -                | 164.571          |
| Juros capitalizados (c)                                | -                  | -                | -                              | (18.281)                 | -                          | 18.281           | -                |
| <b>Total das controladas</b>                           |                    | <b>1.914.329</b> | <b>221.466</b>                 | <b>146.523</b>           | <b>(82.176)</b>            | <b>(213.848)</b> | <b>1.986.294</b> |
| <b>Total do Individual</b>                             |                    | <b>2.257.123</b> | <b>229.469</b>                 | <b>137.508</b>           | <b>(95.176)</b>            | <b>(236.377)</b> | <b>2.292.547</b> |
| <b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2018:</b>      |                    |                  |                                |                          |                            |                  |                  |
| <b>Total do Consolidado</b>                            |                    | <b>254.751</b>   | <b>77</b>                      | <b>(1.152)</b>           | <b>(3.150)</b>             | <b>92.268</b>    | <b>342.794</b>   |
| <b>Total do Individual</b>                             |                    | <b>1.954.717</b> | <b>252.111</b>                 | <b>49.438</b>            | <b>(92.306)</b>            | <b>93.163</b>    | <b>2.257.123</b> |

- (a) R\$2.400 referem-se às parcelas pendentes para conclusão do aumento de capital no empreendimento Torino, que serão pagas nos meses subsequentes em 3 parcelas de R\$800.
- (b) R\$24.984 referem-se a venda parcial da participação societária, conforme detalhado na nota 17.
- (c) 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)).
- (d) Realização de ajuste de avaliação patrimonial, referente a mudança na participação relativa do empreendimento Loteamento Betim.
- (e) Os valores relacionados como "outros" referem-se a operação de cisão e incorporação pela Companhia, referentes a 30% da "LOG I" e "LOG Goiânia" e 35% da "LOG Viana", ativos que posteriormente foram alienados pela Companhia, conforme detalhado na nota 6.
- (f) R\$30.792 referem-se a venda integral das quotas da SPE LOG Curitiba conforme descrito acima.

## 6. Propriedades para investimento

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

|                     | Consolidado      |           | Individual     |          |
|---------------------|------------------|-----------|----------------|----------|
|                     | 31/12/19         | 31/12/18  | 31/12/19       | 31/12/18 |
| Galpões industriais | <b>2.536.495</b> | 2.443.657 | <b>466.306</b> | 404.140  |
| Strip malls         | <b>37.640</b>    | 41.640    | <b>37.640</b>  | 41.640   |
| Total               | <b>2.574.135</b> | 2.485.297 | <b>503.946</b> | 445.780  |

A movimentação do saldo de propriedades para investimento para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é como segue:

|                                                                    | Consolidado      |           | Individual     |         |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|-----------|----------------|---------|
|                                                                    | 2019             | 2018      | 2019           | 2018    |
| Saldo inicial                                                      | <b>2.485.297</b> | 2.397.662 | <b>445.780</b> | 435.082 |
| Adições                                                            | <b>198.246</b>   | 157.721   | <b>31.512</b>  | 4.114   |
| Juros capitalizados (nota 8)                                       | <b>24.159</b>    | 29.349    | <b>4.853</b>   | 3.367   |
| Transferência para ativos disponíveis para venda                   | <b>(202.000)</b> | -         | -              | -       |
| Baixa por venda de participação societária em controlada (nota 17) | <b>(32.579)</b>  | (106.710) | -              | -       |
| Variação do valor justo                                            | <b>101.012</b>   | 7.275     | <b>21.801</b>  | 3.217   |
| Saldo final                                                        | <b>2.574.135</b> | 2.485.297 | <b>503.946</b> | 445.780 |

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

|                                             | Consolidado    |         | Individual    |       |
|---------------------------------------------|----------------|---------|---------------|-------|
|                                             | 2019           | 2018    | 2019          | 2018  |
| Variação do valor justo de PPI              | <b>101.012</b> | 7.275   | <b>21.801</b> | 3.217 |
| PIS/COFINS diferido                         | <b>(1.388)</b> | (3.175) | -             | -     |
| Variação do valor justo de PPI no resultado | <b>99.624</b>  | 4.100   | <b>21.801</b> | 3.217 |

Em 31 de dezembro de 2019, do total de propriedades para investimento, R\$1.835.263 foram dados em garantia de empréstimos, financiamentos e debêntures firmados pela Companhia e suas controladas (R\$2.157.322 em 31 de dezembro de 2018).

### Ativos não circulantes mantidos para a venda

|                                                 | Consolidado e Individual |      |
|-------------------------------------------------|--------------------------|------|
|                                                 | 2019                     | 2018 |
| Saldo inicial                                   | -                        | -    |
| Transferência de propriedades para investimento | <b>202.000</b>           | -    |
| Alienação de ativos                             | <b>(165.002)</b>         | -    |
| Saldo final                                     | <b>36.998</b>            | -    |

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.

## 7. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é como segue:

|                                                   | Inicial | Adoção CPC 06<br>(R2) / IFRS 16 | Adição | Trans-<br>ferência | Final        |
|---------------------------------------------------|---------|---------------------------------|--------|--------------------|--------------|
| <b>Consolidado</b>                                |         |                                 |        |                    |              |
| <b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:</b> |         |                                 |        |                    |              |
| <b>Custo:</b>                                     |         |                                 |        |                    |              |
| Direito de uso (*)                                | -       | 3.676                           | 711    | -                  | <b>4.387</b> |
| Outros (**)                                       | 1.749   | -                               | 11     | -                  | <b>1.760</b> |
| Total Custo                                       | 1.749   | 3.676                           | 722    | -                  | <b>6.147</b> |
| <b>Depreciação acumulada:</b>                     |         |                                 |        |                    |              |
| Direito de uso (*)                                | -       | -                               | 243    | -                  | <b>243</b>   |
| Outros (**)                                       | 779     | -                               | 167    | -                  | <b>946</b>   |
| Total da depreciação acumulada                    | 779     | -                               | 410    | -                  | <b>1.189</b> |
| Total do imobilizado líquido                      | 970     | 3.676                           | 312    | -                  | <b>4.958</b> |
| <b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2018:</b> |         |                                 |        |                    |              |
| Total do imobilizado líquido                      | 1.126   | -                               | (156)  | -                  | 970          |

|                                                   | Inicial | Adoção CPC 06<br>(R2) / IFRS 16 | Adição | Trans-<br>ferência | Final        |
|---------------------------------------------------|---------|---------------------------------|--------|--------------------|--------------|
| <b>Individual</b>                                 |         |                                 |        |                    |              |
| <b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:</b> |         |                                 |        |                    |              |
| <b>Custo:</b>                                     |         |                                 |        |                    |              |
| Direito de uso (*)                                | -       | 3.676                           | 711    | -                  | <b>4.387</b> |
| Outros (**)                                       | 1.537   | -                               | 11     | -                  | <b>1.548</b> |
| Total Custo                                       | 1.537   | 3.676                           | 722    | -                  | <b>5.935</b> |
| <b>Depreciação acumulada:</b>                     |         |                                 |        |                    |              |
| Direito de uso (*)                                | -       | -                               | 243    | -                  | <b>243</b>   |
| Outros (**)                                       | 649     | -                               | 147    | -                  | <b>796</b>   |
| Total da depreciação acumulada                    | 649     | -                               | 390    | -                  | <b>1.039</b> |
| Total do imobilizado líquido                      | 888     | 3.676                           | 332    | -                  | <b>4.896</b> |
| <b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2018:</b> |         |                                 |        |                    |              |
| Total do imobilizado líquido                      | 1.034   | -                               | (146)  | -                  | 888          |

(\*) 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 dezembro de 2019 e de 2018 é como segue:

| Modalidade                                       | 31/12/19   |                |         | 31/12/18 |
|--------------------------------------------------|------------|----------------|---------|----------|
|                                                  | Circulante | Não circulante | Total   | Total    |
| <b>Individual:</b>                               |            |                |         |          |
| Debênture - 3ª emissão                           | -          | -              | -       | 66.404   |
| Debênture - 8ª emissão                           | 16.944     | 12.519         | 29.463  | 36.402   |
| Debênture - 10ª emissão                          | 320        | 75.500         | 75.820  | 100.558  |
| Debênture - 11ª emissão                          | 14.706     | 14.571         | 29.277  | 43.970   |
| Debênture - 12ª emissão                          | 10.062     | 70.001         | 80.063  | 90.091   |
| Debênture - 13ª emissão                          | 165        | 81.000         | 81.165  | 81.216   |
| Debênture - 14ª emissão                          | 929        | 150.000        | 150.929 | 151.258  |
| Debênture - 15ª emissão                          | 7.056      | 56.000         | 63.056  | 70.189   |
| Debênture - 16ª emissão                          | 23.022     | 81.860         | 104.882 | -        |
| Debênture - 17ª emissão                          | 3.391      | 230.000        | 233.391 | -        |
| (-) Custo de captação                            | (2.903)    | (6.393)        | (9.296) | (10.302) |
| Total de debêntures - Individual                 | 73.692     | 765.058        | 838.750 | 629.786  |
| Capital de giro                                  | -          | -              | -       | 71.670   |
| Financiamento à construção                       | 6.100      | 21.877         | 27.977  | 71.403   |
| (-) Custo de captação                            | (131)      | (382)          | (513)   | (2.357)  |
| Total empréstimos e financiamentos - Individual  | 5.969      | 21.495         | 27.464  | 140.716  |
| Total Individual                                 | 79.661     | 786.553        | 866.214 | 770.502  |
| <b>Controladas:</b>                              |            |                |         |          |
| Financiamento à construção                       | -          | -              | -       | 148.728  |
| Financiamento à construção (*)                   | 2.981      | 21.215         | 24.196  | 23.816   |
| (-) Custo de captação                            | (116)      | (489)          | (605)   | (2.733)  |
| Total empréstimos e financiamentos - Controladas | 2.865      | 20.726         | 23.591  | 169.811  |
| Total Consolidado                                | 82.526     | 807.279        | 889.805 | 940.313  |

(\*) 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.

As captações de recursos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 são como segue:

| Modalidade                       | Qtde    | Captação | Pagamento de principal | Pagamento de juros | Vencimentos de principal | Taxa contratual (a.a.) | Valor captado (*) |
|----------------------------------|---------|----------|------------------------|--------------------|--------------------------|------------------------|-------------------|
| Debênture - 16ª emissão          | 100.000 | 03/19    | Semestral              | Semestral          | 03/20 a 03/25            | 108% CDI               | 100.051           |
| Debênture - 17ª emissão          | 230.000 | 09/19    | Anual                  | Semestral          | 09/22 a 09/24            | 116,50% CDI            | 230.000           |
| Total - Individual e Consolidado |         |          |                        |                    |                          |                        | 330.051           |

(\*) Não considera custos de captação.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Grupo quitou antecipadamente financiamentos a construção no valor de R\$175.444, sendo R\$133.979 de principal e R\$41.465 de encargos financeiros, que apresentavam vencimentos entre abril de 2023 e agosto de 2026, sujeitos a taxas efetivas de TR + 9,37% a.a. a TR + 10,02% a.a.

Em 26 de novembro de 2019, a Companhia quitou antecipadamente capital de giro no valor de R\$61.288, sendo R\$60.873 de principal e R\$415 de encargos financeiros, que apresentava vencimento final em março de 2024, sujeito a taxa contratual de CDI + 2,10% a.a.

Em 27 de setembro de 2019, a Companhia quitou antecipadamente a 3ª emissão de debêntures, no valor de R\$67.722, que apresentava vencimento final em dezembro de 2022, sujeito a taxa contratual de CDI + 1,90% a.a.

Em 27 de setembro de 2019, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a 17ª emissão de debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, com emissão de 230.000 no valor de unitário de mil reais, totalizando R\$230.000. As debêntures foram emitidas pela securitizadora, com distribuição pública e remuneração de 116,50% do CDI, com pagamentos de juros semestrais a partir de março de 2020 e vencimento do principal anual a partir de setembro de 2022, até 2024.

Em 26 de março de 2019, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a 16ª emissão de debêntures para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, para lastro na emissão de 100.000 certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), no valor unitário de mil reais, totalizando R\$100.051 (incluído atualização de R\$51). Os CRIs foram emitidos pela securitizadora, com distribuição pública e remuneração de 108% do CDI, com pagamentos de juros e vencimento do principal semestrais a partir de março de 2020, até 2025.

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

|                                              | Consolidado |           | Individual |           |
|----------------------------------------------|-------------|-----------|------------|-----------|
|                                              | 2019        | 2018      | 2019       | 2018      |
| Saldo inicial                                | 940.313     | 930.034   | 770.502    | 682.932   |
| Captações                                    | 331.854     | 404.922   | 330.051    | 381.228   |
| Encargos financeiros provisionados           | 69.792      | 66.241    | 61.420     | 51.229    |
| Custo de captação de recursos                | (2.895)     | (10.445)  | (2.837)    | (9.599)   |
| Amortização do custo de captação de recursos | 7.872       | 6.132     | 5.686      | 4.570     |
| Pagamento de principal                       | (352.834)   | (383.483) | (234.010)  | (282.554) |
| Pagamento de encargos financeiros            | (104.297)   | (73.088)  | (64.598)   | (57.304)  |
| Saldo final                                  | 889.805     | 940.313   | 866.214    | 770.502   |

b) Garantias

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2019 são como segue:

|                             | Consolidado                |            |             |
|-----------------------------|----------------------------|------------|-------------|
|                             | Financiamento à construção | Debêntures | Total       |
| Real / direitos creditórios | 52.173                     | 848.046    | 900.219 (*) |

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

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

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

c) Vencimentos

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

|                                        | Consolidado |          | Individual |          |
|----------------------------------------|-------------|----------|------------|----------|
|                                        | 31/12/19    | 31/12/18 | 31/12/19   | 31/12/18 |
| <u>Período após a data do balanço:</u> |             |          |            |          |
| 1 ano                                  | 82.526      | 94.891   | 79.661     | 68.053   |
| 2 anos                                 | 194.518     | 134.723  | 191.879    | 108.774  |
| 3 anos                                 | 208.797     | 255.221  | 206.158    | 229.301  |
| 4 anos                                 | 209.151     | 176.469  | 206.500    | 150.542  |
| Após 4 anos                            | 194.813     | 279.009  | 182.016    | 213.832  |
| Total                                  | 889.805     | 940.313  | 866.214    | 770.502  |

d) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros são capitalizados conforme demonstrado abaixo:

|                                                         | Consolidado |          | Individual |          |
|---------------------------------------------------------|-------------|----------|------------|----------|
|                                                         | 2019        | 2018     | 2019       | 2018     |
| <u>Encargos financeiros provenientes de:</u>            |             |          |            |          |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures                | (77.664)    | (72.373) | (67.106)   | (55.799) |
| Instrumentos financeiros derivativos                    | (354)       | (2.030)  | (354)      | (2.030)  |
| Total dos encargos financeiros                          | (78.018)    | (74.403) | (67.460)   | (57.829) |
| <u>Juros capitalizados em:</u>                          |             |          |            |          |
| Propriedade para investimento (nota 6)                  | 24.159      | 29.349   | 4.853      | 3.367    |
| Investimento (nota 5)                                   | -           | -        | 18.281     | 25.982   |
| Encargos financeiros registrados no resultado (nota 16) | (53.859)    | (45.054) | (44.326)   | (28.480) |

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 7,71% a.a. (9,08% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2018).

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 |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                             | 8 x              | 2019             |
|                                             | 7 x              | 2020             |
| Dívida financeira líquida / EBITDA ajustado | 6,5 x            | 2021             |
|                                             | 6 x              | 2022 em diante   |

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

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

A Companhia tem certas obrigações contratuais que devem ser cumpridas durante o período da dívida, tais como: prestar informações nos prazos solicitados; não realizar operações estranhas ao seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor; garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos, dentro das políticas definidas pela Companhia; cumprir os pagamentos previstos em contrato; garantir o cumprimento de todas as leis, regras e regulamentos em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos; manter válidas as licenças pertinentes ao funcionamento do negócio; honrar com as garantias apresentadas nos contratos; prestar informações sobre atos e fatos relevantes que venham afetar a sua condição financeira ou a capacidade de cumprimento de suas obrigações;

comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato; itens relacionados à continuidade das atividades, falência ou insolvência; garantir a integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros; não realizar cessão de direitos dos contratos sem anuência do agente financeiro; não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis, e no controle acionário; dentre outras. A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos. Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia está atendendo a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

## 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. 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 |          |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|----------|------------|----------|
|                                                                             | 2019        | 2018     | 2019       | 2018     |
| Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social                    | 142.029     | 44.634   | 124.804    | 32.020   |
| Alíquota vigente - imposto de renda e contribuição social                   | 34%         | 34%      | 34%        | 34%      |
| Despesa nominal                                                             | (48.290)    | (15.176) | (42.433)   | (10.887) |
| Efeito do IRPJ e da CSLL sobre as diferenças permanentes:                   |             |          |            |          |
| Resultado de equivalência patrimonial bruto de juros capitalizados baixados | (3.065)     | (392)    | 52.968     | 25.643   |
| Incorporação de propriedades para investimento (PPI)                        | (7.169)     | -        | (7.169)    | -        |
| Venda de PPI e investimento                                                 | (37.187)    | (1.791)  | (37.187)   | (1.791)  |
| Diferença da base de cálculo para empresas tributadas no lucro presumido    | 47.803      | 23.941   | -          | -        |
| Outros                                                                      | (786)       | (4.129)  | (781)      | (1.499)  |
| (Despesa) crédito do IRPJ e da CSLL no resultado                            | (48.694)    | 2.453    | (34.602)   | 11.466   |

Em 31 de dezembro de 2019, há crédito tributário referente a prejuízo fiscal e base negativa de controladas não constituído no valor de R\$5.251 (R\$7.199 em 31 de dezembro de 2018).

- (b) Saldos dos impostos diferidos

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

|                                        | Consolidado |          | Individual |          |
|----------------------------------------|-------------|----------|------------|----------|
|                                        | 31/12/19    | 31/12/18 | 31/12/19   | 31/12/18 |
| <b>Ativo não circulante:</b>           |             |          |            |          |
| Imposto de renda e contribuição social | 99.359      | 126.289  | 99.359     | 125.769  |
| <b>Passivo:</b>                        |             |          |            |          |
| Imposto de renda e contribuição social | (31.451)    | (28.503) | -          | -        |
| PIS/COFINS                             | (36.774)    | (36.205) | -          | -        |
|                                        | (68.225)    | (64.708) | -          | -        |
| Circulante                             | (1.763)     | (1.365)  | -          | -        |
| Não circulante                         | (66.462)    | (63.343) | -          | -        |
| Total                                  | (68.225)    | (64.708) | -          | -        |

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

|                                                                | Consolidado     |          | Individual      |          |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|----------|-----------------|----------|
|                                                                | 31/12/19        | 31/12/18 | 31/12/19        | 31/12/18 |
| <b>Efeito tributário sobre:</b>                                |                 |          |                 |          |
| <b>Ativo diferido:</b>                                         |                 |          |                 |          |
| Prejuízo fiscal e base negativa                                | 60.876          | 61.759   | 59.697          | 57.838   |
| Juros capitalizados baixados (*)                               | 99.691          | 115.456  | 99.691          | 115.456  |
| Diferenças temporárias                                         | 7.109           | 1.529    | 7.109           | 1.529    |
|                                                                | <b>167.676</b>  | 178.744  | <b>166.497</b>  | 174.823  |
| Passivos diferidos reclassificados                             | <b>(68.317)</b> | (52.455) | <b>(67.138)</b> | (49.054) |
| Ativo diferido                                                 | <b>99.359</b>   | 126.289  | <b>99.359</b>   | 125.769  |
| <b>Passivo diferido:</b>                                       |                 |          |                 |          |
| Mais valia do valor justo sobre propriedades para investimento | (97.513)        | (79.072) | (67.138)        | (49.054) |
| Aluguéis a receber e outros                                    | (2.255)         | (1.886)  | -               | -        |
|                                                                | <b>(99.768)</b> | (80.958) | <b>(67.138)</b> | (49.054) |
| Passivos diferidos reclassificados                             | <b>68.317</b>   | 52.455   | <b>67.138</b>   | 49.054   |
| Imposto diferido passivo                                       | <b>(31.451)</b> | (28.503) | -               | -        |

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

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

Em 31 de dezembro de 2019, 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    |
| <b>Expectativa de realização:</b> |               |               |
| 2020                              | 2.644         | 2.644         |
| 2021                              | 3.024         | 3.024         |
| 2022                              | 3.292         | 3.292         |
| 2023                              | 3.492         | 3.492         |
| 2024                              | 3.590         | 3.590         |
| 2025 a 2027                       | 10.651        | 10.651        |
| 2028 a 2029                       | 72.666        | 72.666        |
| Total                             | <b>99.359</b> | <b>99.359</b> |

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

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo passivo de PIS/COFINS diferido refere-se a efeito tributário sobre: (i) mais valia do valor justo sobre propriedades para investimento; e (ii) aluguéis a receber para o saldo remanescente.

A movimentação do IRPJ e CSLL ativo e passivo diferidos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é como segue:

|                                            | Consolidado |          |          |         | Individual |          |          |         |
|--------------------------------------------|-------------|----------|----------|---------|------------|----------|----------|---------|
|                                            | 2019        |          |          | 2018    | 2019       |          |          | 2018    |
|                                            | Ativo       | Passivo  | Líquido  | Líquido | Ativo      | Passivo  | Líquido  | Líquido |
| Saldo inicial                              | 178.744     | (80.958) | 97.786   | 87.165  | 174.823    | (49.054) | 125.769  | 114.303 |
| Efeito de venda de participação societária | -           | 814      | 814      | 1.609   | -          | -        | -        | -       |
| Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:        |             |          |          |         |            |          |          |         |
| Patrimônio líquido                         | 8.192       | -        | 8.192    | -       | 8.192      | -        | 8.192    | -       |
| Resultado do exercício                     | (19.260)    | (19.624) | (38.884) | 9.012   | (16.518)   | (18.084) | (34.602) | 11.466  |
| Saldo final                                | 167.676     | (99.768) | 67.908   | 97.786  | 166.497    | (67.138) | 99.359   | 125.769 |

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

O Grupo constituiu provisões para riscos para as ações cuja expectativa de perda é considerada provável, baseada na avaliação de seus assessores legais, que se espera ser necessária a saída de recursos financeiros para liquidar as respectivas obrigações. A natureza dessas ações é essencialmente referente a reclamações trabalhistas. A movimentação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é como segue:

|                       | Consolidado |       | Individual |       |
|-----------------------|-------------|-------|------------|-------|
|                       | 2019        | 2018  | 2019       | 2018  |
| Saldo inicial         | 2.098       | 823   | 425        | 618   |
| Adições e atualização | 494         | 2.191 | 169        | 184   |
| Pagamento             | (330)       | (258) | (153)      | (89)  |
| Reversão              | (454)       | (658) | (123)      | (12)  |
| Transferência (*)     | -           | -     | -          | (276) |
| Saldo final           | 1.808       | 2.098 | 318        | 425   |

(\*) Causas reconhecidas inicialmente na Companhia e transferidas para controladas.

Os processos julgados com probabilidade de perda possível pelos consultores jurídicos montam em R\$5.672 no Consolidado e R\$286 no Individual em 31 de dezembro de 2019 (R\$6.450 no Consolidado e R\$332 no Individual em 31 de dezembro de 2018).

## 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. O referido contrato tem vigência de dez anos, a partir de 1º de abril de 2015, e estabelece pagamento mensal de R\$34, anualmente reajustado pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) (R\$38 corrigido pelo índice contratual, na data da adoção inicial). Para fins de estimativa do reconhecimento inicial do passivo de arrendamento e do direito de uso, considerou-se a opção de prorrogação do arrendamento por igual período.

A movimentação do passivo de arrendamento para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é como segue:

|                                      | Consolidado e Individual |      |
|--------------------------------------|--------------------------|------|
|                                      | 2019                     | 2018 |
| Saldo inicial                        | -                        | -    |
| Adoção inicial CPC 06 (R2) / IFRS 16 | 3.676                    | -    |
| Remensuração                         | 711                      | -    |
| Despesas de juros                    | 311                      | -    |
| Pagamento de principal               | (122)                    | -    |
| Pagamento de juros                   | (311)                    | -    |
| Saldo final                          | 4.265                    | -    |
| Circulante                           | 168                      | -    |
| Não circulante                       | 4.097                    | -    |
|                                      | 4.265                    | -    |

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.

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

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

#### Arrendamentos que representam isenções no reconhecimento

O Grupo aplica isenções de reconhecimento para arrendamentos de curto prazo e arrendamentos para os quais os ativos subjacentes são de baixo valor. Estes arrendamentos incluem essencialmente aluguel de imóveis de curto prazo. Para estes arrendamentos, as despesas de locação são reconhecidas de forma linear, quando incorridas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, estes arrendamentos representam R\$29.

## 13. Patrimônio líquido

### (a) Capital social

|                                                                  | Individual e Consolidado |           |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------|
|                                                                  | 31/12/19                 | 31/12/18  |
| Capital social subscrito                                         | <b>2.053.976</b>         | 1.315.841 |
| Quantidades de ações ordinárias, sem valor nominal (em milhares) | <b>102.159</b>           | 69.230    |

O capital social autorizado da Companhia em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é de R\$2.500.000 (dois bilhões e quinhentos milhões de reais), representado exclusivamente por ações ordinárias e cada ação ordinária nominativa dá direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, a Assembleia Geral de Acionistas (AG) e o Conselho de Administração (CA), aprovaram os seguintes aumentos de capital:

| Data da aprovação | Descrição              | Número de ações | Total de ações em circulação após a emissão | Preço unitário | Valor total do aumento de capital | Valor do capital após aumento de capital |
|-------------------|------------------------|-----------------|---------------------------------------------|----------------|-----------------------------------|------------------------------------------|
|                   |                        | (mil)           | (mil)                                       | R\$            | R\$ mil                           | R\$ mil                                  |
| <b>2019:</b>      |                        |                 |                                             |                |                                   |                                          |
| 22/10/19          | Emissão de novas ações | 28.350          | 102.159                                     | 22,50          | 637.875                           | 2.053.976                                |
| 06/09/19          | Emissão de novas ações | 25              | 73.809                                      | 2,39           | 59                                | 1.416.101                                |
| 20/03/19          | Emissão de novas ações | 4.555           | 73.784                                      | 22,00          | 100.201                           | 1.416.042                                |
| <b>2018:</b>      |                        |                 |                                             |                |                                   |                                          |
| 13/07/18          | Emissão de novas ações | 162             | 69.230                                      | 22,00          | 3.554                             | 1.315.841                                |

Em 22 de outubro de 2019, foi aprovado pelo Conselho de Administração, o aumento de capital da Companhia de R\$637.875 referente a 28.350 mil novas ações (R\$22,50 por ação), dentro do limite do capital autorizado estabelecido no artigo 6º do estatuto social da Companhia, oriundo da oferta pública de distribuição primária de ações da Companhia efetuada em outubro, nos termos da Instrução CVM 476 ("Oferta Restrita"). As ações objeto da Oferta Restrita passaram a ser negociadas na B3 em 24 de outubro de 2019 e a liquidação física e financeira das mesmas ocorreu no dia 25 de outubro de 2019.

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

Em 20 de março de 2019, com a conclusão do processo de listagem das ações da Companhia na B3, foi aprovado em reunião do Conselho de Administração, a homologação do aumento de capital da Companhia, conforme aprovado na reunião do Conselho de Administração realizada em 28 de dezembro de 2018 que, parcialmente subscrito, totalizou um aumento no valor de R\$100.201 com a emissão de 4.555 mil novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Em 13 de julho de 2018, foi aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária o aumento de capital no valor de R\$3.554, mediante emissão de 162 mil ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

(b) Reservas de capital

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

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

(c) Reservas de lucro

*Reserva legal*

A reserva legal é constituída com base em 5% do lucro de cada exercício, e não deve exceder 20% do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal, acrescido do montante das reservas de capital, exceder 30% do capital social, não é obrigatório a destinação de parte do lucro líquido do exercício para esta rubrica. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos ou aumentar o capital. A memória de cálculo referente a constituição da reserva legal para os exercícios de 2019 e de 2018 está detalhada no item (d) abaixo.

*Reserva de retenção de lucros*

A reserva de retenção de lucros refere-se aos lucros não distribuídos aos acionistas em função, basicamente, do atendimento às necessidades de recursos da Companhia para aplicação em investimentos conforme orçamento de capital. Em 31 de dezembro de 2019, foi constituída reserva de retenção de lucros, no valor de R\$64.269 (R\$30.984 em 31 de dezembro de 2018).

(d) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou períodos menores, e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre o capital próprio intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucro existentes no último balanço anual ou semestral. Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre capital próprio poderão ser imputados ao dividendo obrigatório. Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido os seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de lucros a realizar formada em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedades por Ações. O pagamento do dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido realizado, nos termos da Lei.

Conforme proposta da Administração da Companhia, “ad referendum” da Assembleia Geral Ordinária (AGO), os dividendos de 2019 são como segue (os de 2018 são apresentados para fins comparativos):

|                                                                  | 2019    | 2018    |
|------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Lucro do exercício                                               | 90.202  | 43.486  |
| Reserva legal – 5% do lucro do exercício                         | (4.510) | (2.174) |
| Lucro disponível para distribuição                               | 85.692  | 41.312  |
| Dividendos propostos – 25% do lucro disponível para distribuição | 21.423  | 10.328  |
| Dividendos propostos por ação (Reais – R\$ por ação)             | 0,2097  | 0,1492  |

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.

Os dividendos de 2017, no valor de R\$3.554, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária (AGO) no dia 30 de abril de 2018 e pagos em 13 de julho de 2018.

(e) Plano de opções de ações

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

Em 06 de setembro de 2019, foi outorgado pela Companhia para diretores e gestores, o programa 7 do plano de opções de ações. O programa contempla 226 mil opções com *vesting period* de até 5 anos e prazo final de exercício em dezembro de 2026. O valor justo da opção é de R\$4,76 cada, totalizando custo de remuneração de R\$1.077 que será reconhecido no resultado ao longo do *vesting period*.

Em 16 de abril de 2018, foi outorgado pela Companhia para diretores e gestores, o programa 6 do plano de opções de ações. O programa contempla 352 mil opções com *vesting period* de até 5 anos e prazo final de exercício em dezembro de 2025. O valor justo da opção é de R\$4,66 cada, totalizando custo de remuneração de R\$1.642. Adicionalmente, na mesma data foi aprovada pelo Conselho da Administração, a prorrogação de 3 anos no prazo final de exercício dos programas 1, 2, 3, 4 e 5, com efeitos imateriais nos valores justos das opções destes planos e na despesa a ser reconhecida.

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

| Programa | Aprovação | Qtde    | Vesting    | Preço de exercício | Participantes        | Prazo inicial de exercício | Prazo final de exercício (*) |
|----------|-----------|---------|------------|--------------------|----------------------|----------------------------|------------------------------|
| 1        | 06/11     | 70.000  | Até 5 anos | R\$ 4,00           | Diretores            | 08/11                      | 12/21                        |
| 2        | 06/12     | 22.444  | Até 5 anos | R\$ 22,36          | Diretores            | 08/12                      | 12/22                        |
| 3        | 10/13     | 32.879  | Até 5 anos | R\$ 30,04          | Diretores e gestores | 12/13                      | 12/23                        |
| 4        | 11/14     | 31.835  | Até 5 anos | R\$ 30,04          | Diretores e gestores | 12/14                      | 12/24                        |
| 5        | 12/15     | 27.710  | Até 5 anos | R\$ 30,04          | Diretores e gestores | 12/15                      | 12/25                        |
| 6        | 04/18     | 352.000 | Até 5 anos | R\$ 22,00          | Diretores e gestores | 12/18                      | 12/25                        |
| 7        | 09/19     | 226.251 | 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 dezembro de 2019 e de 2018 e informações complementares são demonstradas como segue:

| Programa                         | Quantidade de colaboradores | Saldo inicial | Concedidas | Prescritas / canceladas | Exercidas | Saldo final |
|----------------------------------|-----------------------------|---------------|------------|-------------------------|-----------|-------------|
| Movimentação 2019 (opções mil)   |                             |               |            |                         |           |             |
| 1                                | 1                           | 70            | -          | -                       | (25)      | 45          |
| 2                                | 2                           | 22            | -          | -                       | -         | 22          |
| 3                                | 3                           | 28            | -          | -                       | -         | 28          |
| 4                                | 3                           | 28            | -          | -                       | -         | 28          |
| 5                                | 3                           | 28            | -          | -                       | -         | 28          |
| 6                                | 4                           | 352           | -          | -                       | -         | 352         |
| 7                                | 17                          | -             | 226        | -                       | -         | 226         |
|                                  |                             | 528           | 226        | -                       | (25)      | 729         |
| Preço médio ponderado das opções |                             | 20,89         | 23,42      | -                       | 4,00      | 22,26       |
| Movimentação 2018 (opções mil)   |                             |               |            |                         |           |             |
|                                  |                             | 179           | 352        | (3)                     | -         | 528         |
| Preço médio ponderado das opções |                             | 18,92         | 22,00      | 30,04                   | -         | 20,89       |

| Programa | Número de ações exercíveis (mil) | Custo das opções no exercício | Custo das opções a ser reconhecido | Período remanescente do custo das opções (em anos) |
|----------|----------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 1        | 45                               | -                             | -                                  | -                                                  |
| 2        | 22                               | -                             | -                                  | -                                                  |
| 3        | 28                               | -                             | -                                  | -                                                  |
| 4        | 28                               | -                             | -                                  | -                                                  |
| 5        | 28                               | 101                           | -                                  | -                                                  |
| 6        | 35                               | 379                           | 912                                | 3,0                                                |
| 7        | 11                               | 143                           | 934                                | 4,0                                                |
| 2019     | 197                              | 623                           | 1.846                              | 3,6                                                |
| 2018     | 178                              | 534                           | 1.392                              | 3,8                                                |

Em todos os programas, nenhum valor é pago pelo beneficiário no ato do recebimento da opção. Em 31 de dezembro de 2019, as opções outorgadas correspondem a 81,69% do total aprovado no plano (60,18% em 31 de dezembro de 2018).

O preço médio ponderado de mercado das ações exercidas no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, considerando a data de exercício, foi de R\$22,39 (zero para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018).

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

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

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

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

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

Em função da ausência de dados históricos, a volatilidade esperada foi calculada em base na volatilidade histórica média de empresas do mesmo setor de atuação.

Em 31 de dezembro de 2019, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 729 mil ações, o que representaria uma diluição de 0,71% em relação ao total de ações da Companhia de 102.159 mil (0,76% em 31 de dezembro de 2018).

(f) Participações não controladoras

|                                                                 | Consolidado |        |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|--------|
|                                                                 | 2019        | 2018   |
| Saldo no início do exercício                                    | 12.354      | 156    |
| Aportes (distribuições) líquidos a acionistas não controladores | (221)       | 8.597  |
| Participação nos lucros do exercício                            | 3.133       | 3.601  |
| Saldo no fim do exercício                                       | 15.266      | 12.354 |

(g) 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 |         |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------|
|                                                                          | 2019                     | 2018    |
| Lucro básico por ação:                                                   |                          |         |
| Lucro do exercício                                                       | 90.202                   | 43.486  |
| Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares) | 78.334                   | 69.144  |
| Lucro por ação básico - em R\$                                           | 1,15151                  | 0,62892 |
| Lucro diluído por ação:                                                  |                          |         |
| Lucro do exercício                                                       | 90.202                   | 43.486  |
| Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares) | 78.334                   | 69.144  |
| Efeito diluidor das opções de ações (milhares)                           | 37                       | 130     |
| Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares) | 78.371                   | 69.274  |
| Lucro por ação diluído - em R\$                                          | 1,15096                  | 0,62774 |

## 14. Receitas líquidas

|                                                    | Consolidado |         | Individual |         |
|----------------------------------------------------|-------------|---------|------------|---------|
|                                                    | 2019        | 2018    | 2019       | 2018    |
| Receita de aluguéis                                | 131.873     | 111.626 | 24.471     | 19.534  |
| Receita de serviço de administração de condomínios | 3.810       | -       | 3.810      | -       |
| Tributos sobre receitas                            | (7.649)     | (6.799) | (2.737)    | (1.807) |
| Receita líquida                                    | 128.034     | 104.827 | 25.544     | 17.727  |

## 15. Custos e despesas por natureza

|                                                              | Consolidado     |          | Individual      |          |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|----------|-----------------|----------|
|                                                              | 2019            | 2018     | 2019            | 2018     |
| Custos dos serviços prestados - administração de condomínios | <b>(2.162)</b>  | -        | <b>(2.162)</b>  | -        |
| Despesas operacionais:                                       |                 |          |                 |          |
| Depreciação e amortização                                    | <b>(733)</b>    | (240)    | <b>(727)</b>    | (233)    |
| Publicidade                                                  | <b>(1.397)</b>  | (829)    | <b>(1.384)</b>  | (829)    |
| Salários, encargos e benefícios                              | <b>(8.360)</b>  | (6.701)  | <b>(8.368)</b>  | (6.699)  |
| Honorários da administração                                  | <b>(2.769)</b>  | (1.200)  | <b>(2.769)</b>  | (1.200)  |
| Consultorias e serviços                                      | <b>(5.131)</b>  | (4.971)  | <b>(2.322)</b>  | (2.341)  |
| Despesas gerais                                              | <b>(3.878)</b>  | (2.759)  | <b>(3.496)</b>  | (2.343)  |
| Opções de ações                                              | <b>(623)</b>    | (534)    | <b>(623)</b>    | (534)    |
| Despesa de vacância                                          | <b>(3.105)</b>  | (3.459)  | <b>(1.067)</b>  | (817)    |
| Outras (*)                                                   | <b>(10.310)</b> | (3.636)  | <b>(8.972)</b>  | (1.581)  |
|                                                              | <b>(36.306)</b> | (24.329) | <b>(29.728)</b> | (16.577) |
| Classificadas como:                                          |                 |          |                 |          |
| Despesas comerciais                                          | <b>(8.990)</b>  | (8.492)  | <b>(5.131)</b>  | (3.869)  |
| Despesas gerais e administrativas                            | <b>(14.237)</b> | (11.001) | <b>(12.856)</b> | (9.927)  |
| Honorários da administração                                  | <b>(2.769)</b>  | (1.200)  | <b>(2.769)</b>  | (1.200)  |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas            | <b>(10.310)</b> | (3.636)  | <b>(8.972)</b>  | (1.581)  |
|                                                              | <b>(36.306)</b> | (24.329) | <b>(29.728)</b> | (16.577) |

(\*) Em 2019, Consolidado e Individual, inclui despesa de R\$ 5 milhões gerada na venda de ativos para LOG CP Inter Fundo de Investimento Imobiliário (nota 6) e perda de R\$1,4 milhão gerada na segunda tranche da venda da LOG SJC Sony (nota 17).

## 16. Despesas e receitas financeiras

|                                                                | Consolidado     |          | Individual      |          |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|----------|-----------------|----------|
|                                                                | 2019            | 2018     | 2019            | 2018     |
| Despesas financeiras                                           |                 |          |                 |          |
| Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 8 (d)) | <b>(53.859)</b> | (45.054) | <b>(44.326)</b> | (28.480) |
| Resultado com instrumentos financeiros derivativos             | <b>267</b>      | 680      | <b>267</b>      | 680      |
| Outras despesas financeiras                                    | <b>(2.335)</b>  | (1.411)  | <b>(1.721)</b>  | (940)    |
|                                                                | <b>(55.927)</b> | (45.785) | <b>(45.780)</b> | (28.740) |
| Receitas financeiras                                           |                 |          |                 |          |
| Rendimento de aplicações financeiras                           | <b>16.685</b>   | 5.688    | <b>16.406</b>   | 5.355    |
| Receitas de juros de contratos de mútuo                        | -               | -        | <b>741</b>      | 861      |
| Resultado com instrumentos financeiros derivativos             | <b>23</b>       | 50       | <b>23</b>       | 50       |
| Atualizações monetárias                                        | <b>879</b>      | 505      | <b>879</b>      | 505      |
| Outras receitas financeiras (*)                                | <b>194</b>      | 730      | <b>(428)</b>    | 184      |
|                                                                | <b>17.781</b>   | 6.973    | <b>17.621</b>   | 6.955    |
| Resultado financeiro                                           | <b>(38.146)</b> | (38.812) | <b>(28.159)</b> | (21.785) |

(\*) 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  |          |
|                                                               |     | 31/12/19    | 31/12/18 | 31/12/19 | 31/12/18 | 31/12/19   | 31/12/18 | 31/12/19 | 31/12/18 |
| <b><u>Aplicações financeiras e TVM</u></b>                    |     |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Outras partes relacionadas                                    |     |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Banco Inter S.A. (Inter)                                      | [1] | 328.915     | 105.661  | -        | -        | 328.915    | 105.661  | -        | -        |
| Banco Bradesco S.A.                                           | [2] | 158.794     | 2.794    | -        | -        | 156.055    | -        | -        | -        |
| <b><u>Créditos com empresas ligadas</u></b>                   |     |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Investidas                                                    |     |             |          |          |          |            |          |          |          |
| SPEs                                                          | [3] | -           | -        | -        | -        | 7.637      | 10.426   | -        | -        |
| <b><u>Clientes por aluguéis</u></b>                           |     |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Outras partes relacionadas                                    |     |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Patrus Transportes Urgentes Ltda.                             | [4] | 427         | 331      | -        | -        | 21         | 21       | -        | -        |
| MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)                     | [5] | 34          | -        | -        | -        | 34         | -        | -        | -        |
| <b><u>Contas a receber por venda de quotas</u></b>            |     |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Outras partes relacionadas:                                   |     |             |          |          |          |            |          |          |          |
| MRV MRL Camp Nou Incorporações e Participações Ltda.          | [6] | 27.919      | 9.037    | -        | -        | 27.919     | 9.037    | -        | -        |
| <b><u>Empréstimos, financiamentos e debêntures</u></b>        |     |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Outras partes relacionadas:                                   |     |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Banco Bradesco S.A.                                           | [2] | -           | -        | 181.472  | 222.185  | -          | -        | 181.472  | 98.855   |
| Banco Inter S.A. (Inter)                                      | [1] | -           | -        | 50.409   | -        | -          | -        | 50.409   | -        |
| <b><u>Fornecedor por arrendamento</u></b>                     |     |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Outras partes relacionadas:                                   |     |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda. | [7] | -           | -        | 41       | 38       | -          | -        | 41       | 38       |

|                                                               |      | Consolidado |       |         |        | Individual |       |         |        |
|---------------------------------------------------------------|------|-------------|-------|---------|--------|------------|-------|---------|--------|
|                                                               |      | Receita     |       | Despesa |        | Receita    |       | Despesa |        |
|                                                               |      | 2019        | 2018  | 2019    | 2018   | 2019       | 2018  | 2019    | 2018   |
| <b>Receitas financeiras</b>                                   |      |             |       |         |        |            |       |         |        |
| Aplicações financeiras e TVM                                  |      |             |       |         |        |            |       |         |        |
| Outras partes relacionadas                                    |      |             |       |         |        |            |       |         |        |
| Banco Inter S.A. (Inter)                                      | [1]  | 8.328       | 2.226 | -       | -      | 7.974      | 2.226 | -       | -      |
| Banco Bradesco S.A.                                           | [2]  | 1.091       | 4.551 | -       | -      | 934        | 4.551 | -       | -      |
| Créditos com empresas ligadas                                 |      |             |       |         |        |            |       |         |        |
| Investidas                                                    |      |             |       |         |        |            |       |         |        |
| SPEs                                                          | [3]  | -           | -     | -       | -      | 741        | 861   | -       | -      |
| <b>Receita de aluguéis</b>                                    |      |             |       |         |        |            |       |         |        |
| Clientes por aluguéis                                         |      |             |       |         |        |            |       |         |        |
| Outras partes relacionadas:                                   |      |             |       |         |        |            |       |         |        |
| Patrus Transportes Urgentes Ltda.                             | [4]  | 4.753       | 4.721 | -       | -      | 271        | 292   | -       | -      |
| MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)                     | [5]  | 135         | -     | -       | -      | 135        | -     | -       | -      |
| <b>Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas</b>      |      |             |       |         |        |            |       |         |        |
| Contas a receber por venda de quotas                          |      |             |       |         |        |            |       |         |        |
| Outras partes relacionadas:                                   |      |             |       |         |        |            |       |         |        |
| MRV MRL Camp Nou Incorporações e Participações Ltda.          | [6]  | -           | -     | 1.403   | 1.202  | -          | -     | 1.403   | 1.202  |
| <b>Despesas operacionais</b>                                  |      |             |       |         |        |            |       |         |        |
| Despesas gerais e administrativas                             |      |             |       |         |        |            |       |         |        |
| Outras partes relacionadas:                                   |      |             |       |         |        |            |       |         |        |
| Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda. | [7]  | -           | -     | 311     | 450    | -          | -     | 311     | 450    |
| MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)                     | [8]  | -           | -     | 1.639   | 1.698  | -          | -     | 587     | 781    |
| <b>Despesas financeiras</b>                                   |      |             |       |         |        |            |       |         |        |
| Outras partes relacionadas:                                   |      |             |       |         |        |            |       |         |        |
| Juros:                                                        |      |             |       |         |        |            |       |         |        |
| Banco Bradesco S.A.                                           | [2]  | -           | -     | 14.369  | 24.923 | -          | -     | 8.634   | 14.153 |
| Banco Inter S.A. (Inter)                                      | [1]  | -           | -     | 737     | -      | -          | -     | 737     | -      |
| Comissão:                                                     |      |             |       |         |        |            |       |         |        |
| Banco Bradesco S.A.                                           | [9]  | -           | -     | 785     | -      | -          | -     | 785     | -      |
| Banco Inter S.A. (Inter)                                      | [10] | -           | -     | 1.221   | 1.972  | -          | -     | 1.221   | 1.972  |

[1] Refere-se a transações financeiras com o Banco Inter S.A. e/ou controladas ("Inter"), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia. Em 31 de dezembro de 2019, as aplicações apresentam rendimento de 118,69% do CDI no Consolidado e Individual (101,45% em 31 de dezembro de 2018).

A controlada em conjunto Cabral Investimentos SPE Ltda. ("Cabral") possui saldo de aplicações financeiras no Inter, no valor de R\$5.560, em 31 de dezembro de 2019 (R\$6.312 em 31 de dezembro de 2018). Os rendimentos financeiros advindos destas aplicações no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram de R\$354 (R\$641 no mesmo período de 2018).

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

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

[4] Refere-se a contratos de aluguéis firmados entre a Companhia e controladas com a empresa Patrus Transportes Urgentes Ltda., controlada por um acionista minoritário da Companhia.

- [5] Refere-se a contratos de aluguéis firmados entre a Companhia e a MRV Engenharia e Participações S.A. empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia.
- [6] Em julho de 2018, a Companhia alienou participação societária da subsidiária MRV LOG MDI SJC I Incorporações SPE Ltda. ("LOG SJC Sony") para a MRV MRL CAMP NOU Incorporações e Participações Ltda, empresa controlada pela MRV Engenharia e Participações S.A. O contrato determina pagamentos em duas tranches conforme detalhado abaixo:
- I. R\$10.800 referentes a 10,81% da participação societária, pagos em 24 parcelas mensais de R\$450 cada, sendo a primeira paga após a aprovação do loteamento pela prefeitura, evento ocorrido em julho de 2018; e
  - II. R\$25.523 (R\$24.200 mais atualização pelo IPCA) referentes a 24,22% da participação societária, que serão pagos em 48 parcelas mensais de R\$532 cada, sendo a primeira paga após aprovação da alteração do zoneamento de parte da área de industrial para residencial pela prefeitura, evento ocorrido no quarto trimestre de 2019.

Os efeitos desta transação são demonstrados a seguir:

|                                                   | Efeito total da transação |            |          |
|---------------------------------------------------|---------------------------|------------|----------|
|                                                   | Tranche I                 | Tranche II | Total    |
| Valor                                             | 10.800                    | 25.523     | 36.323   |
| Ajuste a valor presente                           | (847)                     | (1.942)    | (2.789)  |
|                                                   | 9.953                     | 23.581     | 33.534   |
| Baixa do investimento                             | (11.155)                  | (24.984)   | (36.139) |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas | (1.202)                   | (1.403)    | (2.605)  |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos  | (1.383)                   | (3.606)    | (4.989)  |
| Resultado líquido da venda                        | (2.585)                   | (5.009)    | (7.594)  |
| Contas a receber em 31 de dezembro de 2019        | 4.237                     | 25.523     | 29.760   |
| Contas a receber em 31 de dezembro de 2018        | 9.570                     | -          | 9.570    |

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) e a partir de 1º de janeiro de 2019, devido a adoção do CPC 06 (R2), o reconhecimento do contrato passou a ser de arrendamento (nota 12) e não mais de aluguel, como apresentado na nota 16 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2018.
- [8] Valores referentes a despesas por prestação de serviços administrativos. O contrato estabelece pagamento mensal de R\$4 por empreendimento da Companhia ou de suas investidas em 31 de dezembro de 2019 e 2018. Este valor é atualizado anualmente pelo percentual médio praticado pela categoria no qual estão enquadrados os colaboradores da MRV. O contrato tem prazo de três anos a partir de 02 de dezembro de 2013, prorrogáveis automaticamente por igual período, caso não haja oposição por qualquer das partes. Em 09 de dezembro de 2019, o contrato foi repactuado tornando o prazo de duração indeterminado, não havendo oposição das partes.
- [9] Refere-se a serviços referentes à coordenação, colocação e distribuição de CRI, em regime de melhores esforços, lastreados na 17ª emissão de debêntures da Companhia.
- [10] Refere-se a serviços referentes à coordenação, colocação e distribuição de CRI, em regime de melhores esforços, lastreados na 16ª e 17ª 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 |              |
|------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|
|                                                      | 2019                     | 2018         |
| Benefícios de curto prazo a administradores:         |                          |              |
| Honorários da administração (*)                      | 3.087                    | 1.200        |
| Participação nos lucros e resultados                 | 630                      | 613          |
| Benefícios assistenciais                             | 85                       | 69           |
| Benefícios de longo prazo a administradores:         |                          |              |
| Previdência privada (plano de contribuição definida) | 69                       | 52           |
| Remuneração baseada em ações:                        |                          |              |
| Plano de opção de ações                              | 532                      | 467          |
|                                                      | <b>4.403</b>             | <b>2.401</b> |

(\*) Em 2018, não inclui a contribuição patronal à seguridade social na alíquota de 20%.

Em 30 de abril de 2019, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária a remuneração global da Administração no valor de R\$5.921.

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 dezembro de 2019.

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       |                    | 31/12/19                       |
|------------------|-------------|---------------------|------------|---------------|-------------|---------------|---------------------------|--------------------|--------------------------------|
|                  |             |                     |            |               |             |               | Ganho (perda) na operação | Marcação a mercado | Valor justo do derivativo (**) |
| Swap (*)         | 11/18       | 10,5% / 108,95% CDI | 08/28      | 23.517        | 23.661      | 23.585        | 76                        | (6)                | 70                             |
|                  |             |                     |            |               |             |               | <b>76</b>                 | <b>(6)</b>         | <b>70</b>                      |
|                  |             |                     |            |               |             |               | Individual e Consolidado  |                    |                                |
|                  |             |                     |            |               |             |               | Ativo não circulante      |                    | 70                             |
|                  |             |                     |            |               |             |               | Total                     |                    | <b>70</b>                      |

(\*) Derivativo designado com instrumento de *hedge*, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*.

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

| Tipo de operação | Contratação | Ativo / Passivo     | Vencimento | Valor nocional | Ponta ativa | Ponta passiva | Efeito no resultado       |                    | 31/12/18                        |
|------------------|-------------|---------------------|------------|----------------|-------------|---------------|---------------------------|--------------------|---------------------------------|
|                  |             |                     |            |                |             |               | Ganho (perda) na operação | Marcação a mercado | Valor justo do derivativo       |
| Swap             | 10/17       | 100% CDI / 7,19%    | 01/19      | 60.000         | 64.879      | 65.456        | (577)                     | (10)               | (587)                           |
| Swap             | 10/17       | 100% CDI / 7,64%    | 04/19      | 100.000        | 108.132     | 109.353       | (1.221)                   | (306)              | (1.527)                         |
| Swap             | 12/17       | 100% CDI / 7,50%    | 07/19      | 15.000         | 15.976      | 16.130        | (154)                     | (77)               | (231)                           |
| Swap (*)         | 11/18       | 10,5% / 108,95% CDI | 08/28      | 1.305          | 1.313       | 1.310         | 3                         | 50                 | 53                              |
|                  |             |                     |            |                |             |               | <b>(1.949)</b>            | <b>(343)</b>       | <b>(2.292)</b>                  |
|                  |             |                     |            |                |             |               |                           |                    |                                 |
|                  |             |                     |            |                |             |               |                           |                    | <b>Individual e Consolidado</b> |
|                  |             |                     |            |                |             |               |                           |                    | Ativo não circulante 53         |
|                  |             |                     |            |                |             |               |                           |                    | Passivo circulante (2.345)      |
|                  |             |                     |            |                |             |               |                           |                    | <b>Total (2.292)</b>            |

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

| Efeito no resultado - Individual e Consolidado |                           |                    |           |
|------------------------------------------------|---------------------------|--------------------|-----------|
|                                                | Ganho (perda) na operação | Marcação a mercado | Total (*) |
| Exercício 2019                                 | (354)                     | 290                | (64)      |
| Exercício 2018                                 | (2.030)                   | 730                | (1.300)   |

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

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

#### Contabilidade de *hedge*

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

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

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

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

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

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

| <i>Hedge</i> de valor justo                                         | Valor nominal | Taxas                        | Valor justo         | Efeito no resultado |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                                                     | 31/12/19      |                              | 31/12/19            | 2019                |
| Empréstimos e financiamentos (Item protegido)                       | <b>23.517</b> | 10%                          | <b>(23.655) (*)</b> | (162)               |
|                                                                     |               | Ponta ativa                  |                     |                     |
|                                                                     |               | 10% (**)                     | <b>23.655</b>       | 162                 |
| Instrumentos financeiros derivativos (Instrumento de <i>hedge</i> ) | <b>23.517</b> | Ponta passiva                |                     |                     |
|                                                                     |               | 108,95% CDI                  | <b>(23.585)</b>     | 359                 |
|                                                                     |               | Posição líquida swap         | 70                  | 521                 |
|                                                                     |               | <b>Posição líquida total</b> | <b>(23.585)</b>     | <b>359</b>          |

(\*) Relação de proteção pelo *swap* de 97,76% 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   | 31/12/19       |                | 31/12/18       |             |
|------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|----------------|----------------|-------------|
|                                                                              |        | Valor contábil | Valor justo    | Valor contábil | Valor justo |
| <b>Ativos financeiros:</b>                                                   |        |                |                |                |             |
| <b>Custo amortizado</b>                                                      |        | <b>90.177</b>  | <b>90.177</b>  | 46.161         | 46.161      |
| Caixa e bancos                                                               | 3      | 1.620          | 1.620          | 715            | 715         |
| Contas a receber                                                             | 4      | 88.557         | 88.557         | 45.446         | 45.446      |
| <b>Valor justo por meio do resultado (obrigatoriamente mensurado) (*)</b>    |        | <b>812.383</b> | <b>812.383</b> | 156.047        | 156.047     |
| Fundo de investimento restrito                                               | 3      | 45.516         | 45.516         | 1.997          | 1.997       |
| Fundo de investimento não restrito                                           | 3      | 370.398        | 370.398        | 18.935         | 18.935      |
| Certificados de depósitos bancários (CDB)                                    | 3      | 396.399        | 396.399        | 135.062        | 135.062     |
| Instrumentos financeiros derivativos                                         | 18 (a) | 70             | 70             | 53             | 53          |
| <b>Passivos financeiros:</b>                                                 |        |                |                |                |             |
| <b>Custo amortizado</b>                                                      |        | <b>878.375</b> | <b>833.184</b> | 929.160        | 929.231     |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures                                     | 8      | 865.609        | 820.418        | 916.497        | 916.568     |
| Fornecedores                                                                 |        | 8.501          | 8.501          | 12.663         | 12.663      |
| Arrendamento                                                                 | 12     | 4.265          | 4.265          | -              | -           |
| <b>Valor justo por meio do resultado (contabilidade de <i>hedge</i>) (*)</b> |        | <b>24.196</b>  | <b>24.196</b>  | 23.816         | 23.816      |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures                                     | 8      | 24.196         | 24.196         | 23.816         | 23.816      |
| <b>Valor justo por meio do resultado (obrigatoriamente mensurado) (*)</b>    |        | -              | -              | 2.345          | 2.345       |
| Instrumentos financeiros derivativos                                         | 18 (a) | -              | -              | 2.345          | 2.345       |

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

O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures foi estimado pela Administração do Grupo, considerando o valor futuro destes na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 31 de dezembro de 2019 e de 2018.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, considerado em 31 de dezembro de 2019 é como segue:

| Taxa contratual (a.a.)             | Taxa atual no mercado (a.a.) | Datas de vencimento finais |
|------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| <b>Debêntures</b>                  |                              |                            |
| CDI + 1,35% a 2,25%                | CDI + 1,01% a 2,08%          | 12/21 a 12/28              |
| 108% a 119% CDI                    | CDI + 0,71% a 1,01%          | 06/21 e 03/25              |
| <b>Financiamentos à construção</b> |                              |                            |
| CDI + 1,65%                        | CDI + 1,65%                  | 10/24                      |
| TR + 10,00%                        | TR + 10,00%                  | 09/28                      |

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

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

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

O Grupo realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2019, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2019, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2020 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no ano de 2019, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2019 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2019. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma variação na taxa estimada para 2020 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

| Indicadores                     | Ativo financeiro | Passivo financeiro | Passivo financeiro exposto líquido | Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 31/12/2019 | Taxa anual estimada para o ano de 2020 (*) | Variação da taxa efetiva para taxa do respectivo cenário | Efeito total estimado |
|---------------------------------|------------------|--------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------|
| <u><b>Cenário provável:</b></u> |                  |                    |                                    |                                                         |                                            |                                                          |                       |
| CDI                             | 812.314          | (899.542)          | (87.228)                           | 5,95%                                                   | 4,56% (i)                                  | -1,39%                                                   | 1.209                 |
| TR                              | -                | (24.196)           | (24.196)                           | 0,00%                                                   | 0,01% (i)                                  | 0,01%                                                    | (2)                   |
| IPCA                            | 29.760           | -                  | 29.760                             | 3,91%                                                   | 5,30% (i)                                  | 1,39%                                                    | 412                   |
|                                 |                  |                    |                                    |                                                         |                                            |                                                          | <u>1.619</u>          |
| <u><b>Cenário I:</b></u>        |                  |                    |                                    |                                                         |                                            |                                                          |                       |
| CDI                             | 812.314          | (899.542)          | (87.228)                           | 5,95%                                                   | 5,70%                                      | -0,25%                                                   | 214                   |
| TR                              | -                | (24.196)           | (24.196)                           | 0,00%                                                   | 0,01%                                      | 0,01%                                                    | (2)                   |
| IPCA                            | 29.760           | -                  | 29.760                             | 3,91%                                                   | 3,97%                                      | 0,06%                                                    | 17                    |
|                                 |                  |                    |                                    |                                                         |                                            |                                                          | <u>229</u>            |
| <u><b>Cenário II:</b></u>       |                  |                    |                                    |                                                         |                                            |                                                          |                       |
| CDI                             | 812.314          | (899.542)          | (87.228)                           | 5,95%                                                   | 6,84%                                      | 0,89%                                                    | (780)                 |
| TR                              | -                | (24.196)           | (24.196)                           | 0,00%                                                   | 0,02%                                      | 0,02%                                                    | (5)                   |
| IPCA                            | 29.760           | -                  | 29.760                             | 3,91%                                                   | 2,65%                                      | -1,26%                                                   | (376)                 |
|                                 |                  |                    |                                    |                                                         |                                            |                                                          | <u>(1.161)</u>        |

(i) Dados obtidos no site da B3.

(\*) Projeção para o ano 2020.

Conforme requerido pelo IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas no cenário provável acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2020.

(d) Gestão do risco de capital

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

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

A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital da Companhia. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento do Grupo. Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, os índices de endividamento eram conforme demonstrados a seguir:

|                                          | Consolidado |           | Individual |           |
|------------------------------------------|-------------|-----------|------------|-----------|
|                                          | 31/12/19    | 31/12/18  | 31/12/19   | 31/12/18  |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures | 889.805     | 940.313   | 866.214    | 770.502   |
| Caixa e equivalentes de caixa e TVM      | (813.933)   | (156.709) | (809.441)  | (150.152) |
| Dívida Líquida                           | 75.872      | 783.604   | 56.773     | 620.350   |
| Patrimônio Líquido (PL)                  | 2.954.223   | 2.159.623 | 2.938.957  | 2.147.269 |
| Dívida Líquida / PL                      | 2,6%        | 36,3%     | 1,9%       | 28,9%     |

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

(e) Tabela de risco de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhes o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos do Grupo e os prazos de amortização contratuais. As tabelas foram elaboradas de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações. As tabelas incluem os fluxos de caixa dos juros e do principal. Para os passivos com taxas pós-fixadas, o fluxo de caixa não descontado foi baseado nas projeções para cada índice em 31 de dezembro de 2019.

|                          | Em até 1 ano   | De 1 a 2 anos  | De 2 a 3 anos  | Acima de 3 anos | Total            |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|------------------|
| <b>Consolidado:</b>      |                |                |                |                 |                  |
| Taxas pós-fixadas        | 123.207        | 239.522        | 248.292        | 463.067         | 1.074.088        |
| Passivos não remunerados | 8.501          | -              | -              | -               | 8.501            |
| <b>Total</b>             | <b>131.708</b> | <b>239.522</b> | <b>248.292</b> | <b>463.067</b>  | <b>1.082.589</b> |
| <b>Individual:</b>       |                |                |                |                 |                  |
| Taxas pós-fixadas        | 119.472        | 235.445        | 244.210        | 439.144         | 1.038.271        |
| Passivos não remunerados | 3.798          | -              | -              | -               | 3.798            |
| <b>Total</b>             | <b>123.270</b> | <b>235.445</b> | <b>244.210</b> | <b>439.144</b>  | <b>1.042.069</b> |

(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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, 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    |        |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|--------|---------------|--------|
|                                                                     | 2019          | 2018   | 2019          | 2018   |
| Capitalização de juros                                              | <b>24.159</b> | 29.349 | <b>23.134</b> | 29.349 |
| Venda parcial de participação societária (nota 5 (a))               | <b>43.317</b> | 9.570  | <b>43.317</b> | 9.570  |
| Direito de uso (adoção inicial e remensuração CPC 06 (R2)) (nota 7) | <b>4.387</b>  | -      | <b>4.387</b>  | -      |

## 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 dezembro de 2019, 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. | 47.876               |
| 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.                                                                                                             | 20.168               |
| 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.                                                                 | 142.873              |
| 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.                   | 389                  |
| 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.                                                                                                                  | 53.727               |
| Seguro garantia mercado livre de energia     | Garante ao fornecedor de energia elétrica, o pagamento dos valores acordados em contratos anualmente.                                                                                                                                                | 323                  |

## 22. Aprovação das demonstrações financeiras

Estas demonstrações financeiras foram analisadas pelo Comitê de Auditoria e autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração em 10 de fevereiro de 2020.

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

CNPJ/MF 09.041.168/0001-10

NIRE 31.300.027.261

Companhia Aberta

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO FISCAL REALIZADA EM 10 DE FEVEREIRO DE 2020**

A Reunião do Conselho Fiscal da **LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia"), foi instalada com a presença da totalidade dos seus membros abaixo assinados, independentemente de convocação. A reunião, presidida pelo Sr. **Thiago da Costa e Silva Lott** e secretariada pelo Sr. **Paulo Bruno Lages von Sperling**, realizou-se às 10:00 horas do dia 10 de fevereiro de 2020, na sede social da Companhia, na Avenida Professor Mário Werneck, 621, 10º andar, conjunto 02, bairro Estoril, Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30.455-610. Na conformidade da Ordem do Dia, a seguinte deliberação foi tomada e aprovada, por unanimidade de votos: **(1)** Após examinadas, opinar favoravelmente à aprovação das Demonstrações Financeiras da Companhia do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019. Nada mais havendo a tratar, lavrou-se o presente termo que, lido e achado conforme, foi assinado pelos presentes. Belo Horizonte, 10 de fevereiro de 2020.

**Thiago da Costa e Silva Lott**

Presidente da Mesa e Membro do Conselho Fiscal

**Paulo Bruno Lages von Sperling**

Secretário da Mesa

**Paulino Ferreira Leite**

Membro do Conselho Fiscal

**Fernando Henrique da Fonseca**

Membro do Conselho Fiscal

**LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.**  
**CNPJ/MF nº 09.041.168/0001-10**  
**NIRE 31.300.027.261**  
**Companhia Aberta**

**ATA DE REUNIÃO DO COMITÊ DE AUDITORIA REALIZADA EM 10 DE FEVEREIRO DE 2020**

A Reunião do Comitê de Auditoria (“Comitê”) da **LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.** (“Companhia”) foi instalada com a presença dos seus membros abaixo assinados, independentemente de convocação. O membro **Rafael Padilha de Lima Costa** participou da reunião por videoconferência, em conformidade com o artigo 16 do regimento interno do Comitê (“Regimento Interno”). A reunião, presidida pelo Sr. **Rafael Padilha de Lima Costa** e secretariada pelo Sr. **Paulo Bruno Lages Von Sperling**, realizou-se às 09:00 horas do dia 10 de fevereiro de 2020, na sede social da Companhia, na Avenida Professor Mário Werneck, 621, 10º andar, Estoril, CEP 30.455-610 em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais. Na conformidade da Ordem do Dia, a seguinte deliberação foi tomada e aprovada por unanimidade de votos: nos termos do artigo 3º, itens (iii) e (iv), do Regimento Interno, por encaminhar ao Conselho de Administração a recomendação de aprovação das Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, no sentido de que foram elaboradas de acordo com os procedimentos contábeis adequados. Nada mais havendo a tratar, lavrou-se o presente termo que, lido e achado conforme, foi circulado para a assinatura dos membros em momento posterior. Belo Horizonte, 10 de fevereiro de 2020. **Rafael Padilha de Lima Costa**, Presidente da Mesa; **Paulo Bruno Lages von Sperling**, Secretário da Mesa. **Pierre Carvalho Magalhães** e **Thiago da Costa e Silva Lott**, membros do Comitê.

**Rafael Padilha de Lima Costa**  
Presidente da Mesa

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

**Pierre Carvalho Magalhães**  
Membro do Comitê

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

Belo Horizonte, 10 de fevereiro de 2020

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

- (i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da LOG relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019.
- (ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da KPMG Auditores Independentes, relativamente às demonstrações financeiras da LOG referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019.

---

Sérgio Fischer Teixeira de Souza  
Diretor Presidente

---

Felipe Enck Gonçalves  
Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores