LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A. - CNPJ/MF nº 09.041.168/0001-10

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016
Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando indicado de outra forma

	Nota explicativa	Individual 2017	Individual 2016	Consolidado 2017	Consolidado 2016
Receita líquida	13	**17.130**	18.318	**99.494**	96.774
Lucro bruto		**17.130**	18.318	**99.494**	96.774
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas comerciais	14	**(4.911)**	(4.959)	**(10.188)**	(10.961)
Despesas gerais e administrativas	14	**(8.570)**	(7.559)	**(9.676)**	(8.538)
Honorários da administração	14	**(1.051)**	(1.005)	**(1.051)**	(1.005)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	6	**1.842**	(2.031)	**2.787**	(24.477)
Outras despesas operacionais, líquidas	14	**(3.478)**	(197)	**(5.329)**	(528)
Resultado de equivalência patrimonial	5	**34.620**	13.009	**(4.123)**	3.186
Lucro operacional antes do resultado financeiro		**35.582**	15.576	**71.914**	54.451
Resultado financeiro					
Encargos financeiros	15	**(30.760)**	(27.130)	**(58.209)**	(60.672)
Receitas financeiras	15	**9.659**	8.239	**10.435**	9.117
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		**14.481**	(3.315)	**24.140**	2.896
Imposto de renda e contribuição social					
Corrente		**-**	-	**(6.177)**	(5.078)
Diferido	9	**22.930**	38.962	**19.450**	37.838
	9	**22.930**	38.962	**13.273**	32.760
Lucro do exercício		**37.411**	35.647	**37.413**	35.656
Lucro atribuível a:					
Acionistas controladores				**37.411**	35.647
Acionistas não controladores				**2**	9
				37.413	35.656
Lucro por ação:					
Básico (centavos por ação)	12	**0,65415**	0,81278	**0,65415**	0,81278
Diluído (centavos por ação)	12	**0,65242**	0,80992	**0,65242**	0,80992

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016
Valores expressos em milhares de reais - R$

	Nota explicativa	Individual 2017	Individual 2016	Consolidado 2017	Consolidado 2016
Receitas					
Receita de aluguéis	13	**18.884**	20.150	**106.026**	103.605
Outras receitas		**200**	46	**787**	1.168
Variação do valor justo de propriedades para investimento	6	**1.842**	(2.031)	**5.473**	(22.019)
Receitas relativas à construção de ativos próprios		**55.572**	94.730	**104.714**	140.025
Provisão para risco de crédito	4	**(628)**	(85)	**(1.747)**	(111)
		75.870	112.810	**215.253**	222.668
Insumos adquiridos de terceiros (inclui os valores dos impostos ICMS, IPI, PIS E COFINS)					
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		**(22.208)**	(18.634)	**(69.001)**	(56.589)
		(22.208)	(18.634)	**(69.001)**	(56.589)
Valor adicionado bruto		**53.662**	94.176	**146.252**	166.079
Depreciação	14	**(236)**	(228)	**(243)**	(235)
Valor adicionado líquido produzido		**53.426**	93.948	**146.009**	165.844
Valor adicionado recebido em transferência					
Resultado de equivalência patrimonial	5	**34.620**	13.009	**(4.123)**	3.186
Receitas financeiras		**10.128**	8.693	**10.920**	9.601
		44.748	21.702	**6.797**	12.787
Valor adicionado total a distribuir		**98.174**	115.650	**152.806**	178.631
Distribuição do valor adicionado					
Pessoal:		**6.982**	5.648	**10.153**	12.741
Remuneração direta		**6.085**	4.928	**8.590**	10.680
Benefícios		**565**	465	**1.077**	1.459
F.G.T.S		**332**	255	**486**	602
Impostos, taxas e contribuições:		**(18.904)**	(33.298)	**(472)**	(17.089)
Federais		**(19.055)**	(33.504)	**(594)**	(17.352)
Estaduais		**9**	12	**28**	20
Municipais		**142**	194	**94**	243
Remuneração de capitais de terceiros:		**72.685**	107.653	**105.712**	147.323
Juros		**71.844**	107.151	**101.895**	142.148
Aluguéis		**751**	458	**3.586**	4.996
Arrendamento mercantil		**65**	15	**81**	18
Outros		**25**	29	**150**	161
Remuneração de capitais próprios:		**37.411**	35.647	**37.413**	35.656
Dividendos	11	**3.554**	8.466	**3.554**	8.466
Lucros retidos	11	**33.857**	27.181	**33.857**	27.181
Participação dos não controladores		**-**	-	**2**	9
Valor adicionado distribuido		**98.174**	115.650	**152.806**	178.631

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016 - Valores expressos em milhares de reais - R$

	Individual 2017	Individual 2016	Consolidado 2017	Consolidado 2016
Lucro do exercício	**37.411**	35.647	**37.413**	35.656
Efeito de mudança na participação relativa em controlada em conjunto	**(4.274)**	(687)	**(4.274)**	(687)
Total de resultados abrangentes do exercício	**33.137**	34.960	**33.139**	34.969
Resultados abrangentes atribuível a:				
Acionistas controladores			**33.137**	34.960
Acionistas não controladores			**2**	9
			33.139	34.969

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016 - MÉTODO INDIRETO Valores expressos em milhares de reais - R$

	Nota explicativa	Individual 2017	Individual 2016	Consolidado 2017	Consolidado 2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais			Reapresentado		Reapresentado
Lucro do exercício		**37.411**	35.647	**37.413**	35.656
Ajustes para reconciliar o lucro com o caixa líquido gerado pelas (utilizado nas)atividades operacionais:					
Depreciação	14	**236**	228	**243**	235
Resultado de equivalência patrimonial	5	**(34.620)**	(13.009)	**4.123**	(3.186)
Amortização de despesas antecipadas		**468**	637	**2.273**	3.003
Provisão para risco de crédito	4	**628**	85	**1.747**	111
Resultado financeiro		**21.834**	14.336	**48.722**	46.930
Resultado com instrumentos financeiros derivativos		**1.071**	5.301	**1.071**	5.301
Impostos diferidos		**(22.930)**	(38.962)	**(16.629)**	(35.345)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	6	**(1.842)**	2.031	**(5.473)**	22.019
Opções de ações		**228**	264	**228**	264
		2.484	6.558	**73.718**	74.988
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
Contas a receber		**578**	(5.462)	**(3.628)**	(7.785)
Impostos a recuperar		**(175)**	1.763	**324**	2.841
Despesas antecipadas		**4.081**	131	**1.937**	(1.291)
Outros ativos		**(779)**	(326)	**(263)**	(880)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Salários, encargos sociais e benefícios		**344**	70	**470**	122
Impostos e contribuições a recolher		**594**	(146)	**6.834**	4.651
Outros passivos		**375**	(110)	**2.424**	(527)
Recebimento pela venda de controlada		**5.203**	4.540	**5.203**	4.540
Imposto de renda e contribuição social pagos		**-**	-	**(5.645)**	(4.728)
Dividendos recebidos de investidas	5	**63.806**	71.422	**1.257**	-
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		**76.511**	78.440	**82.631**	71.931
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento / aquisição de investimentos		**(105.880)**	(126.978)	**(10.733)**	(3.887)
Aumento em títulos e valores mobiliários		**(314.938)**	(253.020)	**(339.586)**	(294.236)
Redução em títulos e valores mobiliários		**213.209**	153.425	**238.436**	194.196
Recebimento por distrato de terreno		**2.410**	-	**2.410**	-
Aquisições de propriedades para investimento		**(4.445)**	(3.513)	**(50.597)**	(65.705)
Outros		**(4.334)**	(786)	**(4.301)**	(753)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento		**(213.978)**	(230.872)	**(164.371)**	(170.385)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquido		**273.186**	305.782	**273.186**	305.782
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures		**(304.827)**	(274.610)	**(334.396)**	(301.697)
Resgate de instrumento financeiro derivativo		**-**	(5.115)	**-**	(5.115)
Pagamento de juros		**(74.835)**	(95.424)	**(100.773)**	(122.891)
Aumento de obrigações com empresas relacionadas		**-**	110.201	**-**	110.201
Pagamento de obrigações com empresas relacionadas		**-**	(111.387)	**-**	(111.387)
Aportes de acionistas		**218.467**	251.634	**218.467**	251.634
Gastos com emissão de ações	11 (f)	**(3.998)**	-	**(3.998)**	-
Pagamentos de dividendos	11 (d)	**(8.466)**	(1.634)	**(8.466)**	(1.634)
Aportes de acionistas não controladores		**-**	-	**27**	10
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		**99.527**	179.447	**44.047**	124.903
(Redução) aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa		**(37.940)**	27.015	**(37.693)**	26.449
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício		**40.190**	13.175	**40.508**	14.059
No fim do exercício	3	**2.250**	40.190	**2.815**	40.508
(Redução) aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa		**(37.940)**	27.015	**(37.693)**	26.449

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016 - Valores expressos em milhares de reais - R$

	Capital social			Reservas de capital		Reservas de lucro						
	Subscrito	A integralizar	Gasto com emissão de ações	Agio na emissão de ações	Opções outorgadas reconhecidas	Legal	Retenção de lucros	Lucros acumulados	Ajuste de avaliação patrimonial	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia	Participações de acionistas não controladores	Total
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015	**729.043**	**-**	**-**	**23.143**	**1.697**	**16.848**	**725.034**	**-**	**-**	**1.495.765**	**108**	**1.495.873**
Aumento de capital	250.175	-	-	1.459	-	-	-	-	-	251.634	-	251.634
Capitalização de reservas	24.602	-	-	(24.602)	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	10
Constituição de reserva de opções de ações	-	-	-	-	264	-	-	-	-	264	-	264
Efeito de mudança na participação relativa em controladas em conjunto	-	-	-	-	-	-	-	-	(687)	(687)	-	(687)
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	-	-	35.647	-	35.647	9	35.656
Destinação do lucro do exercício:												
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	-	1.782	-	(1.782)	-	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	-	-	(8.466)	-	(8.466)	-	(8.466)
Constituição de reserva de retenção de lucros	-	-	-	-	-	-	25.399	(25.399)	-	-	-	-
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016	**1.003.820**	**-**	**-**	**-**	**1.961**	**18.630**	**750.433**	**-**	**(687)**	**1.774.157**	**127**	**1.774.284**
Capitalização de reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital	308.466	(90.000)	(2.639)	-	-	-	-	-	-	215.827	-	215.827
Bônus de subscrição	1	-	-	-	-	-	-	-		1		1
Aportes de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27	27
Constituição de reserva de opções de ações	-	-	-	-	228	-	-	-	-	228	-	228
Efeito de mudança na participação relativa em controladas em conjunto	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.274)	(4.274)	-	(4.274)
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	-	-	37.411	-	37.411	2	37.413
Destinação do lucro do exercício:												
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	-	1.871	-	(1.871)	-	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	-	-	(3.554)	-	(3.554)	-	(3.554)
Constituição de reserva de retenção de lucros	-	-	-	-	-	-	31.986	(31.986)	-	-	-	-
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017	**1.312.287**	**(90.000)**	**(2.639)**	**-**	**2.189**	**20.501**	**782.419**	**-**	**(4.961)**	**2.019.796**	**156**	**2.019.952**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017. 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, na categoria "B", 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; (ii) prestação de serviços de engenharia e de construção de imóveis residenciais e/ou comerciais; (iii) incorporação, construção, comercialização e locação de 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. Os empreendimentos estão localizados nos estados de Minas Gerais, São Paulo, Espírito Santo, Paraná, Rio de Janeiro, Goiás, Ceará, Sergipe e Bahia. Vide relação e informações adicionais das controladas e controladas em conjunto na nota 5. O Grupo está em fase de expansão cautelosa de seu portfólio de empreendimentos visando melhor alocar os recursos disponíveis com o objetivo de manutenção de crescimento de seu fluxo de caixa operacional. Dentro desse contexto, visando manter um nível de liquidez adequado, melhorar a estrutura de capital e a manutenção de sua capacidade de investimentos, o Grupo mantém constantes discussões com as instituições financeiras para novas operações, objetivando melhorar ainda mais o perfil de endividamento. Em 14 de fevereiro de 2017, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária (AGE) a realização da oferta pública inicial de distribuição primária de ações ordinárias de emissão da Companhia, e, devido a condições de mercado, em 18 de maio de 2017, a Comissão de Valores Mobiliários deferiu a solicitação da Companhia para cancelamento de tal oferta. Em 18 de agosto de 2017, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária (AGE), aumento de capital de R$308 milhões, integralmente suportados pelos atuais acionistas da Companhia. Tal aumento de capital, foi realizado em três parcelas, nos meses de agosto e outubro de 2017 e janeiro de 2018. Os recursos advindos desse aumento de capital foram alocados em pagamento de dívidas e desenvolvimento de projetos, visando aumentar o fluxo de caixa operacional da Companhia. Além do aumento de capital, a Companhia continua avaliando oportunidades de mercado para obtenção de recursos adicionais com o objetivo de implementar 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. Base de elaboração:** 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" e "propriedades para investimento", 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. É usado o método de consolidação integral, sendo os saldos dos ativos, passivos e resultados das controladas 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. **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, que é constituída com base na avaliação da Administração, de forma individualizada por cliente, considerando os riscos envolvidos. A Administração da Companhia considera a referida provisão como suficiente para cobrir perdas identificadas. 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 50 do CPC 06 (R1) - Operações de Arrendamento Mercantil (nota 2.2 (o)). **(b) Investimentos em controladas e controladas em conjunto:** 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. 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. 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 mensuradas 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 2017 e 31 de dezembro e 1º de janeiro de 2016, 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. As seguintes premissas foram consideradas: • As taxas de desconto utilizadas consideram as características dos imóveis em avaliação e oscilaram de 8,5% a 10,5% a.a. em 31 de dezembro de 2017 (8,75% a 10,75% a.a. e 8,75% a 11,0% a.a. em 31 de dezembro e 1º de janeiro de 2016, respectivamente). • O desinvestimento foi calculado por meio da aplicação de taxas que oscilaram de 8,0% a 8,5% a.a. em 31 de dezembro de 2017 (8,25% a 8,5% a.a. e 8,5% a 9,5% a.a. em 31 de dezembro e 1º de janeiro de 2016, respectivamente). • Foram projetadas despesas correspondentes a 1,0 aluguel em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, para remuneração do trabalho de consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel (1,0 a 1,5 aluguel em 1º de janeiro de 2016). Em 31 de dezembro de 2017, 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 (2,0% em 31 de dezembro e 1º de janeiro de 2016). 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. **(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