

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

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.

A movimentação de empréstimos e financiamentos é como segue:

	Individual		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Saldo inicial	144.033	219.053	419.470	515.212
Captações	25.000	172.000	25.000	172.000
Encargos financeiros provisionados	14.711	29.483	41.236	62.655
Variações cambiais (*)	-	(3.406)	-	(3.406)
Custo de captação de recursos	(161)	(1.161)	(161)	(1.161)
Amortização do custo de captação de recursos	438	2.305	1.085	2.965
Pagamento de principal	(16.045)	(247.610)	(45.614)	(274.697)
Pagamento de encargos financeiros	(14.146)	(26.631)	(40.084)	(54.098)
Saldo final	153.830	144.033	400.932	419.470

(*) Refere-se a capital de giro originalmente captado em moeda estrangeira no valor de US\$8.253 (R\$30.000, na data da captação). Conforme descrito na nota 17(a), a Companhia contratou instrumento financeiro derivativo para proteção da exposição à variação da taxa do dólar, fixando sua remuneração ao CDI. A captação de recursos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 é como segue:

Individual e Consolidado:	Captação		Pagamento de principal		Pagamento de juros		Vencimento de principal		Taxa contratual (a.a.)		Valor captado (*)	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Capital de giro	12/17	Único	Único	02/18	CDI + 2,50%	-	-	-	-	-	-	25.000
Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.000

(*) Não considera os custos de captação.

b) Debêntures - A posição das debêntures em 31 de dezembro de 2017, 31 de dezembro e 1º de janeiro de 2016 é como segue:

Emissão	Principal - vencimento	Taxa efetiva a.a. (*)	Individual e Consolidado		
			Circulante	Não circulante	Total
3ª emissão	06/14 a 12/22	CDI + 1,97%	408	66.000	66.408
4ª emissão	08/16 a 02/19	CDI + 1,90%	32.048	35.000	67.048
6ª emissão	12/15 a 12/19	CDI + 2,21%	25.289	45.000	70.289
7ª emissão	01/17 a 10/18	118% CDI + 0,14%	-	-	-
8ª emissão	11/17 a 12/19	119% CDI + 0,29%	24.308	24.000	48.308
9ª emissão	Até 01/18	CDI + 2,36%	31.212	-	31.212
10ª emissão	06/18 a 12/23	CDI + 1,73%	262	100.000	100.262
11ª emissão	06/18 a 12/21	CDI + 2,04%	7.426	43.714	51.140
12ª emissão	01/18 a 12/27	CDI + 2,42%	10.035	90.000	100.035
(-) Custo de captação	-	-	(1.861)	(3.739)	(5.600)
Total	-	-	129.127	399.975	529.102

(*) Considera o custo contratual da dívida, mais outros custos de captação e manutenção da dívida.

Conforme Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 29 de dezembro de 2017, foi aprovada a prorrogação do vencimento final da 3ª emissão de debêntures, de junho de 2020 para dezembro de 2022. Em 31 de dezembro de 2017, as debêntures eram simples, não conversíveis em ações, nominativas, escriturais e tinham as seguintes características:

Emissão	Espécie	Valor captado	Captação	Taxa contratual (a.a.)	Juros vencimento de principal	Pagamento de encargos	Pagamento de principal
3ª	Garantia real	100.000	06/13	CDI + 1,90%	12/13	Semestral	Semestral
4ª	Quirografia (*)	100.000	02/14	CDI + 1,85%	08/14	Semestral	Semestral
6ª	Garantia real	100.000	12/14	CDI + 2,00%	06/15	Semestral	Anual
8ª	Quirografia (*)	60.000	12/15	119% CDI	05/16	Semestral	Semestral
9ª	Quirografia	135.000	07/16	CDI + 2,36%	10/17	Único	Único
10ª	Quirografia	100.000	12/17	CDI + 1,60%	06/18	Semestral	Semestral
11ª	Quirografia	51.000	12/17	CDI + 2,00%	06/18	Semestral	Semestral
12ª	Quirografia	100.000	12/17	CDI + 2,25%	01/18	Mensal	Mensal

(*) Apresenta garantia adicional representada por hipoteca e alienação fiduciária.

Segue abaixo o escalonamento do vencimento das debêntures:

Período após data de balanço	Individual e Consolidado											
	3ª emissão	4ª emissão	6ª emissão	8ª emissão	9ª emissão	10ª emissão	11ª emissão	12ª emissão	Total	Total	Total	
Amortização:												
1 ano	408	32.048	25.289	24.308	31.212	262	7.426	10.035	130.988	275.633	35.512	
2 anos	9.429	35.000	45.000	24.000	-	-	14.571	10.000	138.000	152.996	122.004	
3 anos	18.857	-	-	-	-	-	14.286	14.571	10.000	57.714	131.000	
4 anos	18.857	-	-	-	-	-	28.571	14.571	10.000	72.000	15.000	
Após 4 anos	18.857	-	-	-	-	-	57.143	-	60.000	136.000	15.000	
Total	66.408	67.048	70.289	48.308	31.212	100.262	51.140	100.035	534.702	574.629	456.512	
Gastos:												
1 ano	(453)	(313)	(416)	(354)	-	-	(132)	(19)	(174)	(1.861)	(1.793)	
2 anos	(454)	(51)	(382)	(356)	-	-	(132)	(19)	(173)	(1.789)	(1.793)	
3 anos	(202)	-	-	-	-	-	(121)	(18)	(160)	(501)	(1.241)	
4 anos	-	-	-	-	-	-	(132)	(19)	(174)	(325)	(202)	
Após 4 anos	-	-	-	-	-	-	(276)	(2)	(1.068)	(1.346)	(202)	
Total	(1.109)	(364)	(798)	(710)	-	-	(793)	(77)	(1.749)	(5.600)	(6.766)	
Total líquido	65.299	66.684	69.491	47.598	31.212	99.469	51.063	98.286	529.102	569.614	449.746	

A movimentação das debêntures é como segue:

	Individual		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Saldo inicial	569.614	449.746	569.614	449.746
Captações	251.000	135.000	251.000	135.000
Encargos financeiros provisionados	58.545	78.910	58.545	78.910
Custo na captação de recursos	(2.653)	(57)	(2.653)	(57)
Amortização do custo na captação de recursos	2.067	1.808	2.067	1.808
Pagamento de principal	(288.782)	(27.000)	(288.782)	(27.000)
Pagamento de encargos financeiros	(60.689)	(68.793)	(60.689)	(68.793)
Saldo final	529.102	569.614	529.102	569.614

As captações de debêntures durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 são como segue:

Individual e Consolidado:	Captação		Pagamento de principal		Pagamento de juros		Vencimentos de principal		Taxa contratual (a.a.)		Valor captado (*)	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
10ª emissão	12/17	Semestral	Semestral	12/20 a 12/23	CDI + 1,60 %	-	-	-	-	-	-	100.000
11ª emissão	12/17	Semestral	Semestral	12/18 a 12/21	CDI + 2,00 %	-	-	-	-	-	-	51.000
12ª emissão	12/17	Mensal	Mensal	01/18 a 12/27	CDI + 2,25 %	-	-	-	-	-	-	100.000
Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	251.000

(*) Não considera dos custos de captação.

c) Garantias: Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2017 são como segue:

	Consolidado			
	Capital de giro	Financiamento à construção	Debêntures	Total
Real / direitos creditórios	25.109	-	381.305	406.414
Sem garantia	-	-	31.212	31.212
Total	25.109	-	412.517	437.626 (*)

(*) 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. d) Alocação dos encargos financeiros: Os encargos financeiros são capitalizados conforme demonstrado abaixo:

	Individual		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Encargos financeiros provenientes de:				
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(75.806)	(114.401)	(102.978)	(148.233)
Empréstimos com partes relacionadas	-	(1.384)	-	(1.384)
Total dos encargos financeiros	(75.806)	(115.785)	(102.978)	(149.617)
Juros capitalizados em:				
Propriedade para investimento (nota 6)	2.552	3.275	48.357	91.357
Investimento	47.983	90.161	2.178	2.835
Encargos financeiros registrados no resultado (nota 15)	(25.271)	(22.349)	(52.443)	(55.425)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 11,86% a.a. (14,43% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2016). e) Obrigações contratuais: Os empréstimos, financiamentos e debêntures não possuem cláusulas restritivas relacionadas a indicadores financeiros. 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; 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 2017, a Companhia está atendendo a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

8. Adiantamentos - permutas

O saldo é referente a compromissos decorrentes de permutas efetuadas em que a Companhia adquiriu terrenos através da troca por galpões industriais. Os saldos foram registrados pelo seu valor justo na data da transação, mensurado através do valor de venda dos terrenos, apurados por laudos técnicos. Os compromissos serão liquidados pela entrega dos galpões industriais concluídos.

9. 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:

	Individual		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	14.481	(3.315)	24.140	2.896
Alíquota vigente - imposto de renda e contribuição social	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(4.924)	1.127	(8.208)	(985)
Efeito do IRPJ e da CSLL sobre as diferenças permanentes:				
Resultado de equivalência patrimonial bruto de juros capitalizados baixados	27.345	34.114	(1.402)	1.083
Diferença da base de cálculo para empresas tributadas no lucro presumido	-	-	22.378	28.958
Outros	509	3.721	505	3.704
Crédito do IRPJ e da CSLL no resultado	22.930	38.962	13.273	32.760

Em 31 de dezembro de 2017, há crédito tributário referente a prejuízo fiscal e base negativa de controladas não constituído no valor de R\$6.801 (R\$6.289 em 31 de dezembro de 2016).

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

	Individual			Consolidado		
	31/12/17	31/12/16	01/01/16	31/12/17	31/12/16	01/01/16
Ativo não circulante:						
Imposto de renda e contribuição social	114.303	90.014	51.052	114.556	90.213	51.052
Passivo:						
Imposto de renda e contribuição social	-	-	-	(27.391)	(23.857)	(22.534)
PIS/COFINS	-	-	-	(34.870)	(32.049)	(29.556)
	-	-	-	(62.261)	(55.906)	(52.090)
Circulante	-	-	-	(1.204)	(948)	(965)
Não circulante	-	-	-	(61.057)	(54.958)	(51.125)
Total	-	-	-	(62.261)	(55.906)	(52.090)

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

	Individual			Consolidado		
	31/12/17	31/12/16	01/01/16	31/12/17	31/12/16	01/01/16
Efeito tributário sobre:						
Ativo diferido:						
Prejuízo fiscal e base negativa	46.717	33.985	23.160	50.219	38.279	26.391
Juros capitalizados baixados	110.709	96.075	66.384	110.709	96.075	66.384
Diferenças temporárias	703	94	2.338	703	117	2.347
	158.129	130.154	91.882	161.631	134.471	95.122
	(43.826)	(40.140)	(40.830)	(47.075)	(44.258)	(44.070)
Passivos diferidos reclassificados	114.303	90.014	51.052	114.556	90.213	51.052
Ativo diferido						
Passivo diferido:						
Mais valia do valor justo sobre propriedades para investimento	(43.826)	(40.140)	(40.830)	(72.774)	(66.820)	(65.437)
Aluguéis a receber	-	-	-	(1.692)	(1.295)	(1.167)
	(43.826)	(40.140)	(40.830)	(74.466)	(68.115)	(66.604)
Passivos diferidos reclassificados	43.826	40.140	40.830	47.075	44.258	44.070
Imposto diferido passivo	-	-	-	(27.391)	(23.857)	(22.534)

Os saldos dos impostos diferidos reclassificados são relacionados com tributos sobre o lucro lançados pela mesma autoridade tributária e foram feitos individualmente por entidade, possuem a mesma natureza e serão realizados simultaneamente. Em 31 de dezembro de 2017, a estimativa de realização dos impostos diferidos ativos, mediante projeção de geração de lucro tributável futuro, elaborada pela Administração da Companhia, é