

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.

valor do patrimônio líquido da ação determinado pelo Conselho de Administração no momento da deliberação e aprovação 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 justa causa), obedecendo, 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. Na tabela a seguir estão detalhadas as características e condições dos programas de outorga de opções de ações:

Programa	Aprovação	Qtde (**)	% do total aprovado no plano	Vesting	Valor da opção	Participantes	Prazo inicial de exercício	Prazo final de exercício (*)
1	06/11	280.000	7,83%	Até 4 anos	RS 1,00	Diretores	08/11	12/18
2	06/12	89.774	2,52%	Até 4 anos	RS 5,59	Diretores	08/12	08/19
3	10/13	131.515	3,69%	Até 4 anos	RS 7,51	Diretores e gestores	12/13	12/20
4	11/14	127.341	3,57%	Até 4 anos	RS 7,51	Diretores e gestores	11/14	11/21
5	12/15	110.841	3,11%	Até 4 anos	RS 7,51	Diretores e gestores	12/15	12/22

(*) Após o último vesting de cada plano, o beneficiário tem três anos adicionais para exercê-lo.

(**) Após grupamento de ações da Companhia na proporção de quatro para um, mencionado acima, quatro opções de ações outorgam direito a uma ação aos beneficiários dos planos.

A movimentação das ações para cada programa de opções de ação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 2017 (Ações mil)					Saldo final
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Efeito do grupamento de ações	
1	2	280	-	-	-	(210)	70
2	2	90	-	-	-	(68)	22
3	4	120	-	-	-	(90)	30
4	4	117	-	-	-	(88)	29
5	3	111	-	-	-	(83)	28
		718	-	-	-	(539)	179
Preço médio ponderado das ações		4,73	-	-	-	-	18,92

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 2016 (Ações mil)					Saldo final
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Efeito do grupamento de ações	
1	2	280	-	-	-	-	280
2	2	90	-	-	-	-	90
3	4	131	-	-	(11)	-	120
4	4	127	-	-	(10)	-	117
5	3	111	-	-	-	-	111
		739	-	-	(21)	-	718
Preço médio ponderado das ações		4,81	-	-	7,51	-	4,73

Programa	Número de ações exercíveis (mil)	Custo de remuneração no exercício	Custo de remuneração a ser reconhecido	Período remanescente do custo de remuneração (em anos)	
				1º plano	2º plano
1	70	-	-	-	-
2	22	-	-	-	-
3	30	48	-	-	-
4	4	87	74	-	0,9
5	4	93	161	-	2,0
2017	130	228	235	-	1,7
2016	426	264	463	-	2,4

Em todos os programas, nenhum valor é pago pelo beneficiário no ato do recebimento da opção. As opções outorgadas correspondem a 20,72% do total aprovado no plano. 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. 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:

	1º plano	2º plano	3º plano	4º plano	5º plano
Taxa livre de risco	12,08%	8,66%	10,86%	12,42%	16,20%
Duração do exercício em anos (*)	7	7	7	7	7
Volatilidade anualizada esperada	45,73%	42,26%	36,56%	27,17%	26,73%
Dividendos esperados	5%	5%	5%	5%	6,02%
Valor justo da opção na data de outorga por ação	RS 4,04	RS 2,73	RS 2,09	RS 3,43	RS 3,48

(*) Período de vesting de até 4 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 BM&FBOVESPA. 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 2017, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 179 mil ações, o que representaria uma diluição de 0,26% em relação ao total de ações da Companhia de 69.068 mil (0,35% e 0,42% em 31 de dezembro e 1º de janeiro de 2016, respectivamente). (f) Gasto com emissão de ações: Para o aumento de capital mencionado no item (a) acima, a Companhia incorreu em gastos relacionados, no montante de R\$3.998 (R\$2.639 líquido de efeitos tributários).

12. Lucro por ação

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

	Individual e Consolidado	
	2017	2016
Lucro básico por ação:		
Lucro do exercício	37.411	35.647
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	57.190	43.858
Lucro por ação básico - em R\$	0,65415	0,81278
Lucro diluído por ação:		
Lucro do exercício	37.411	35.647
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	57.190	43.858
Efeito diluidor das opções de ações (milhares)	152	155
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	57.342	44.013
Lucro por ação diluído - em R\$	0,65242	0,80992

De acordo com o CPC 41 – Resultado por ação (IAS 33), item 64, os cálculos do lucro básico e diluído por ação, foram realizados considerando o grupamento de ações ocorrido em 06 de fevereiro de 2017 (ver nota 11 (a)).

13. Receitas líquidas

	Individual		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Receita de aluguéis	18.884	20.150	106.026	103.605
PIS/COFINS sobre receita	(1.754)	(1.832)	(6.532)	(6.831)
Receita líquida	17.130	18.318	99.494	96.774

14. Custos e despesas por natureza

	Individual		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Depreciação	(236)	(228)	(243)	(235)
Publicidade	(1.119)	(750)	(1.119)	(750)
Salários, encargos e benefícios	(6.015)	(4.950)	(6.015)	(4.932)
Honorários da administração	(1.051)	(1.005)	(1.051)	(1.005)
Consultorias e serviços	(2.411)	(2.425)	(5.250)	(5.788)
Despesas gerais	(2.045)	(1.941)	(2.290)	(2.191)
Opções de ações	(228)	(264)	(228)	(264)
Despesa de vacância	(1.427)	(1.960)	(4.719)	(5.339)
Outras (*)	(3.478)	(197)	(5.329)	(528)
	(18.010)	(13.720)	(26.244)	(21.032)
Classificadas como:				
Despesas comerciais	(4.911)	(4.959)	(10.188)	(10.961)
Despesas gerais e administrativas	(8.570)	(7.559)	(9.676)	(8.538)
Honorários da administração	(1.051)	(1.005)	(1.051)	(1.005)
Outras despesas operacionais	(3.478)	(197)	(5.329)	(528)
	(18.010)	(13.720)	(26.244)	(21.032)

(*) O exercício de 2017 inclui baixa de custos de transação referente ao IPO abortado no valor de R\$2.686.

15. Despesas e receitas financeiras

	Individual		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 7 (d))	(25.271)	(22.349)	(52.443)	(55.425)
Perda com instrumentos financeiros derivativos	(1.071)	-	(1.071)	-
Atualizações monetárias	(697)	(4.181)	(697)	(4.181)
Outras despesas financeiras (*)	(3.721)	(600)	(3.998)	(1.066)
	(30.760)	(27.130)	(58.209)	(60.672)
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	6.804	3.767	7.143	4.229
Atualizações monetárias	-	4.245	-	4.246
Outras receitas financeiras (*)	2.855	227	3.292	642
	9.659	8.239	10.435	9.117
Resultado financeiro	(21.101)	(18.891)	(47.774)	(51.555)

(*) Inclui efeito de distrato de contrato de compra e venda de terreno sendo de R\$3.223 referente a baixa de juros capitalizados registrado em despesa financeira e R\$2.281 em receita financeira, conforme detalhada na nota 16 (h).

16. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas são como segue:

	Individual			Consolidado		
	31/12/17	31/12/16	01/01/16	31/12/17	31/12/16	01/01/16
Saldos patrimoniais:						
Aplicações financeiras (a)	2.172	25.067	12.676	2.172	25.067	12.676
Clientes por aluguéis (b)	20	20	18	291	273	325
Contas a receber por venda de controlada (c)	-	4.767	5.062	-	4.768	5.062
Debêntures (f)	31.212	144.037	-	31.212	144.037	-
Fornecedor por aluguel (g)	38	37	-	38	37	-
Contas a receber por distrato de terreno (h)	2.411	-	-	2.411	-	-

Resultado:

	Individual		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Receita de aplicações financeiras (a)	2.225	1.083	2.225	1.083
Receita de aluguel (b)	292	272	4.652	4.360
Despesa por prestação de serviços administrativos (c)	811	826	1.759	1.798
Despesas financeiras com empresas relacionadas (d)	-	1.384	-	1.384
Despesas financeiras com debêntures (f)	14.680	9.037	14.680	9.037
Despesa de aluguel (g)	455	432	455	432
Receita financeira de distrato de terreno (h)	2.281	-	2.281	-

(a) Refere-se a aplicações financeiras em CDBs no Banco Inter S.A. ("Inter"), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da MRV Engenharia e Participações S.A. Em 31 de dezembro de 2017, as aplicações apresentam rendimento de 104,00% do CDI no Individual e Consolidado (105,00% e 108,00% em 31 de dezembro e 1º de janeiro de 2016, respectivamente). A controlada em conjunto Cabral Investimentos SPE Ltda. ("Cabral") possui saldo de aplicações financeiras no Inter no valor de R\$10.278 em 31 de dezembro de 2017 (R\$9.277 e R\$13.899 em 31 de dezembro e 1º de janeiro de 2016, respectivamente). Os rendimentos financeiros advindos destas aplicações foram de R\$1.001 no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 (R\$1.766 no mesmo período de 2016). (b) Refere-se a contratos de aluguel firmados entre a Companhia e controladas com a empresa Patrus Transportes Urgentes Ltda., controlada por um acionista minoritário da Companhia. (c) Valores referentes a despesas por prestação de serviços administrativos realizados pela MRV Engenharia e Participações S.A. O contrato estabelece pagamento mensal de R\$3,7 por empreendimento da Companhia ou de suas investidas em 31 de dezembro de 2017 (R\$4,1 em 31 de dezembro de 2016). Este valor é atualizado anualmente pelo percentual médio praticado pela categoria no qual estão enquadrados os colaboradores da MRV Engenharia e Participações S.A. 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 02 de dezembro de 2016, não havendo oposição das partes, o contrato foi automaticamente prorrogado por igual período. (d) Refere-se a despesas financeiras geradas pelo mútuo entre a Companhia e sua controladora em conjunto MRV Engenharia e Participações S.A. no valor de R\$110.201, concedido durante o exercício 2016. A atualização foi feita pelo CDI + 2,36% a.a. e o saldo foi quitado integralmente ainda em 2016. (e) Em 2015, a Companhia e a controlada LDI LOG Desenvolvimento Imobiliário Ltda. ("LDI"), alienaram suas participações societárias na empresa MRV LOG SP I Incorporações SPE Ltda. ("Office Park Pirituba") para a MRV Engenharia e Participações S.A., conforme descrito na nota 5 (a). (f) Refere-se a 9ª emissão de debêntures simples, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, no valor total de R\$135.000, com taxa de CDI + 2,36% a.a., que foi integralmente subscrita e integralizada pela controladora em conjunto MRV Engenharia e Participações S.A., no dia 29 de julho de 2016. (g) Refere-se a contrato de aluguel referente a fração do décimo andar de prédio comercial da sede, de propriedade das empresas Conedi Participações Ltda. ("Conedi") e MA Cabaleiro Participações Ltda. ("MA Cabaleiro"). 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 2025, é reajustável pelo Índice Geral de Preços – mercado (IGP-M) e em 31 de dezembro de 2017, estabelece pagamento mensal total de R\$38 (R\$37 e R\$34 em 31 de dezembro e 1º de janeiro de 2016, respectivamente). (h) Em 03 de julho de 2017, a Companhia distratou contrato de compra e venda de terreno adquirido da MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (MDI), empresa controlada pelo controlador em conjunto MRV Engenharia e Participações S.A. Em razão do distrato, a MDI pagará a LOG o montante total de R\$4.821, R\$2.540 correspondente à quantia originalmente paga pela LOG e R\$2.281 referente a atualização do CDI desde a data de cada pagamento realizado até a data do distrato, reconhecido na rubrica "Receitas financeiras". Este valor será pago em 12 parcelas iguais e sucessivas, sendo a primeira parcela recebida naquela data. Nesta operação a Companhia baixou diretamente para o resultado na rubrica "Despesas financeiras", juros que se encontravam capitalizados, no valor de R\$3.223. Em 13 de agosto de 2015, a controlada em conjunto Cabral Investimentos SPE Ltda. efetuou venda de terreno para a MRV Engenharia e Participações S.A., pelo valor de R\$7.500, pago com sinal de R\$750 e 12 parcelas mensais de R\$563, atualizadas pelo INCC (Índice nacional de custo da construção). O saldo foi quitado em agosto de 2016 e a receita financeira decorrente desta transação foi de R\$97 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016. O Grupo mantém transações com o Banco Bradesco, 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. Em 31 de dezembro de 2017, as transações são representadas por financiamentos e debêntures, no montante de R\$386.445 (R\$460.206 e R\$468.076 em 31 de dezembro e 1º de janeiro de 2016, respectivamente). No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, essas transações, com taxas usuais de mercado, geraram despesas financeiras de R\$46.165 (R\$63.475 no mesmo período de 2016). Remuneração de pessoal-chave: Com base no CPC 05, 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	
	2017	2016
Benefícios de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração (*)	1.051	1.005
Participação nos lucros e resultados	501	481
Benefícios assistenciais	54	44
Benefícios de longo prazo a administradores:		
Previdência privada	34	-
Remuneração baseada em ações:		
Plano de opção de ações	173	204
	1.813	1.734

(*) Não inclui a contribuição patronal à seguridade social na alíquota de 20%.

Em 28 de abril de 2017, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária a remuneração global da Administração no valor de R\$2.290. Além dos benefícios demonstrados acima, não são garantidos outros benefícios como pós-emprego, outros de longo prazo e de rescisão de contrato de trabalho.

17. 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, fornecedores, empréstimos, financiamentos, debêntures e derivativos. Todos os instrumentos financeiros mantidos pelo Grupo foram registrados contabilmente em 31 de dezembro de 2017. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos não especulativos para proteção de sua exposição à variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI"), principal indexador das dívidas de capital de giro e debêntures, listadas na nota 7. Tais operações têm como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de juros através da substituição do CDI por taxas fixas. Estas operações foram estruturadas considerando os vencimentos dos empréstimos e debêntures entre 2018 e 2019. Seguem abaixo principais condições e efeitos:

Tipo de operação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	Efeito no resultado		31/12/2017
						Valor justo do derivativo	Valor justo do derivativo	
Swap	100% CDI / 6,89%	07/18	50.000	50.803	50.784	19	(116)	(97)
Swap	100% CDI / 7,19%	01/19	60.000	60.963	60.981	(18)	(307)	(325)
Swap	100% CDI / 7,64%	04/19	100.000	101.605	101.650	(45)	(628)	(673)
Swap	100% CDI / 7,50%	07/19	15.000	15.012	15.013	(1)	(20)	(21)
			225.000			(45)	(1.071)	(1.116)
								Individual e Consolidado
								(97)
								(1.019)
								Total
								(1.116)

Em 30 de março de 2016, a Companhia contratou instrumento financeiro derivativo não especul