



## **PROPOSTA**

## Índice

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Comentário dos diretores (Item 10 do Formulário de Referência).....</b>        | <b>3</b>  |
| <b>Remuneração dos Administradores (Item 13 do Formulário de Referência).....</b> | <b>27</b> |
| <b>Proposta de destinação do lucro líquido do exercício .....</b>                 | <b>30</b> |
| <b>Eleição do Conselho de administração.....</b>                                  | <b>33</b> |

## Comentário dos diretores (Item 10 do Formulário de Referência)

### 10.1 Os diretores devem comentar sobre:

#### a) Condições financeiras e patrimoniais gerais.

Entendemos que a nossa Companhia apresenta condições financeiras e patrimoniais adequadas para implementar o seu plano de negócio, desenvolver seus projetos e cumprir as suas obrigações de curto e longo prazo. As nossas atividades e novas aquisições foram e estão sendo suportadas por recursos aportados por nossos acionistas e por recursos captados junto a terceiros.

Indicadores financeiros da LOG:

| (em R\$ mil)                           | 31-dez-13 | 31-dez-12<br>(Reapresentado) |
|--|-----------|------------------------------|
| Liquidez Corrente <sup>(1)</sup>       | 0,50      | 0,20                         |
| Índice de Endividamento <sup>(2)</sup> | 1,20      | 1,49                         |
| Dívida Líquida <sup>(3)</sup>          | 615.716   | 484.651                      |
| Dívida Líquida / Patrimônio Líquido    | 0,83      | 1,11                         |
| Passivo Circulante / Passivo Total     | 0,40      | 0,26                         |
| EBITDA <sup>(4)</sup>                  | 52.663    | 16.547                       |
| Margem EBITDA <sup>(5)</sup>           | 59,0%     | 59,8%                        |

(1) Liquidez Corrente: Ativo Circulante/Passivo Circulante

(2) Índice de Endividamento: (Passivo Circulante + Passivo Exigível ao LP)/Patrimônio Líquido

(3) Dívida Líquida: Empréstimos, financiamentos e debêntures (CP e LP) – Caixa e equivalentes de caixa.

A dívida líquida não é uma medida segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil ou IFRS. Outras companhias podem calcular a dívida líquida de maneira diferente de nós, abaixo nossa memória de cálculo.

| (em R\$ mil)  | 31/12/2013 | 31/12/2012<br>(Reap.) | 31/12/2011<br>(Reap.) |
|---|------------|-----------------------|-----------------------|
| Empréstimos, financiamentos e Debêntures<br>CP + LP                             | 766.916    | 508.746               | 245.678               |
| Caixa e equivalentes de caixa   | 151.200    | 24.095                | 182.900               |
| Dívida Líquida (Empréstimos, financiamentos -<br>Caixa e equivalentes de caixa) | 615.716    | 484.651               | 62.778                |

(4) EBITDA: Lucro do exercício – Imposto de Renda e Contribuição Social – Resultado Financeiro – Custo dos aluguéis (depreciação). O EBITDA segundo disposições da Instrução CVM n.º 527 expedida em 4 de outubro de 2012, que dispõe sobre a forma de divulgação voluntária do EBITDA pelas companhias abertas, pode ser conciliado com as demonstrações financeiras como segue: lucro líquido acrescido do imposto de renda e contribuição social, resultado financeiro, e despesas com depreciação e amortização. O EBITDA não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil ou IFRS, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como uma alternativa ao lucro líquido, como medida operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez e não deve ser considerado como base para distribuição de dividendos. Outras companhias podem calcular o EBITDA de maneira diferente de nós. Uma vez que o EBITDA não considera certos custos intrínsecos em nossos negócios, que por sua vez poderiam afetar significativamente os nossos lucros, tais como o resultado financeiro, impostos, depreciação e amortização, o EBITDA apresenta limitações que afetam o seu uso como indicador de nossa rentabilidade.

(5) Margem EBITDA: EBITDA / Receita Líquida de Aluguéis

| (em R\$ mil)         | 31/12/2013 | 31/12/2012<br>(Reap.) |
|----------------------|------------|-----------------------|
| Lucro Líquido        | 30.922     | 8.588                 |
| Despesa com Impostos | 3.561      | 1.191                 |
| Resultado Financeiro | 4.847      | 128                   |
| Depreciação          | 13.333     | 6.640                 |
| EBITDA               | 52.663     | 16.547                |
| Margem EBITDA        | 59,0%      | 59,8%                 |

A visão da Companhia está baseada nos principais aspectos:

- Estrutura de capital equilibrada com perfil de longo prazo. A Companhia apresentou ao longo dos dois últimos exercícios, equilibrados indicadores de Dívida Líquida / Patrimônio Líquido (0,83 em 31 de Dezembro de 2013 e 1,11 em 31 de Dezembro de 2012), com saldos de endividamento líquido abaixo da capacidade de alavancagem que acreditamos ser ideal para garantir o pagamento futuro de nossas obrigações com terceiros e retornos aos acionistas.
- Amplo acesso a fontes de financiamento de longo prazo e no mercado de capitais para o desenvolvimento dos nossos empreendimentos.
- Elevadas margens operacionais em função de: (a) expertise de mais de 30 anos de nossos acionistas no mercado imobiliário; (b) rígido controle de custos e despesas operacionais; (c) expertise na aquisição de terrenos; e (d) método construtivo eficiente. Como resultado, no ano de 2013, o EBITDA foi de R\$52,7 milhões (margem EBITDA de 59,0%) e em 2011 de R\$16,5 milhões (margem EBITDA de 59,8%).
- Alocação eficiente de recursos, com geração de ativos com taxas de retorno atraentes. Por desenvolver ativos próprios para locação, a LOG possui um alto grau de imobilização de seus recursos. Os indicadores de liquidez que envolvem os saldos dos ativos circulantes não apresentam de forma clara a capacidade da LOG de honrar seus compromissos com terceiros e acionistas. Os ativos próprios da LOG são representados pela rubrica Propriedades para Investimentos no Ativo Não Circulante. Em 31 de dezembro de 2012 o saldo de Propriedades para Investimento era de R\$974,4 milhões e em 31 de dezembro de 2013, R\$1.246,6 milhões (representatividade de 90% e 77% do ativo total de cada ano, respectivamente, conforme demonstrado no quadro do item "h" abaixo). Desta forma o Índice de Liquidez Corrente foi de 0,20 em 31 de dezembro de 2012 e 0,50 em 31 de dezembro de 2013. A elevação deste indicador no ano de 2013 em relação ao ano anterior deve-se à contribuição no ativo circulante de capitalização da Companhia com a entrada de recursos de novo acionista ocorrida no segundo trimestre de 2013.

**b) Estrutura de capital e possibilidade de resgate de ações ou quotas, indicando (i) hipóteses de resgate; e (ii) fórmula de cálculo do valor de resgate.**

A estrutura de capital da Companhia (passivo circulante + passivo não circulante / patrimônio líquido) dos últimos três exercícios apresentou-se conforme quadro abaixo:

| (em R\$ mil)                              | 31/12/2013 | 31/12/2012<br>(Reap.) | 31/12/2011<br>(Reap.) |
|---|------------|-----------------------|-----------------------|
| Passivo Circulante+Passivo não circulante | 886.302    | 649.657               | 369.795               |
| Patrimônio Líquido                        | 739.985    | 435.822               | 427.074               |
| Passivo Total/Patrimônio Líquido          | 1,20       | 1,49                  | 0,87                  |

Em 31 de dezembro de 2011 a Companhia encontrava-se em estágio inicial de ciclo de investimentos, havia recebido uma significativa contribuição de recursos no caixa de aporte de novo acionista em junho de 2011 que resultou em uma relação de capital próprio superior a capital de terceiros. Esta capitalização de 2011 permitiu à Companhia a intensificar suas atividades de investimentos e de capacidade de alavancagem que resultou na relação de capital de terceiros superior á de capital próprio em 31 de

dezembro de 2012. Em 31 de dezembro de 2013 a estrutura de capital apresentada de 1,20 fora resultante da continuidade dos investimentos da Companhia em seus ativos, em sua maior parte financiada por capital de terceiros, contando também com uma segunda rodada de capitalização de novo acionista ocorrida em junho de 2013.

A Administração da LOG entende que a atual estrutura de capital, mensurada principalmente pela relação Dívida Líquida sobre Patrimônio Líquido, apresenta nos últimos três exercícios, níveis equilibrados de alavancagem conforme quadro a seguir.

| (em R\$ mil)  | 31/12/2013 | 31/12/2012<br>(Reap.) | 31/12/2011<br>(Reap.) |
|---|------------|-----------------------|-----------------------|
| Empréstimos, financiamentos e Debêntures<br>CP + LP                             | 766.916    | 508.746               | 245.678               |
| Caixa e equivalentes de caixa   | 151.200    | 24.095                | 182.900               |
| Dívida Líquida (Empréstimos, financiamentos -<br>Caixa e equivalentes de caixa) | 615.716    | 484.651               | 62.778                |
| Patrimônio Líquido (R\$ mil)  | 739.985    | 435.822               | 427.074               |
| Dívida Líquida / Patrimônio Líquido   | 0,83       | 1,11                  | 0,15                  |

Nosso endividamento líquido era de R\$62,8 milhões em 31 de dezembro de 2011 comparado a um endividamento líquido de R\$484,7 milhões em 31 de dezembro de 2012 e R\$615,7 milhões em 31 de dezembro de 2013, aumentos explicados pelo crescimento do endividamento promovido pelos investimentos em Propriedades para Investimento (saldos de R\$560,7 milhões em 31 de dezembro de 2011, R\$974,4 milhões em 31 de dezembro de 2012 e R\$1.246,6 milhões em 31 de dezembro de 2013).

A LOG utiliza de recursos próprios para a composição de seu portfólio e tem como padrão o uso de recursos de terceiros de longo prazo para financiar a construção de seu portfólio. Os empréstimos e financiamentos que a LOG utiliza na construção de seus ativos, possuem perfil de vencimento de longo prazo entre 10 e 12 anos (vide “Financiamento à Construção” no quadro abaixo no item “f”) o que permite que os ativos se desenvolvam e atinjam maturidade operacional até que sejam capazes de pagar os credores. O indicador de Passivo Circulante sobre o Passivo total vem evidenciando ao longo dos últimos três exercícios a expansão da modalidade de empréstimo de longo prazo “Financiamento à Construção” pela LOG com índices de 0,56, 0,26 e 0,40 respectivamente em 31 de dezembro de 2011, 2012 e 2013.

Não há hipóteses estatutárias pré-definidas para o resgate de nossas ações. Eventual decisão nesse sentido, se e quando tomada, dependerá de assembleia de acionistas e deverá cumprir com o disposto na Lei das Sociedades por Ações. Nesse momento, não existe intenção para realização de tal evento.

#### **c) Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos.**

Acreditamos ter liquidez e recursos de capital suficientes para cobrir os investimentos, despesas, dívidas e outros valores a serem pagos nos próximos anos, embora nós não possamos garantir que tal situação permanecerá. Caso entendamos necessário contrair empréstimos para financiar nossos investimentos e aquisições, acreditamos ter capacidade para contratá-los. Os empréstimos e financiamentos tomados para a construção de ativos (Financiamento à Construção) possuem como garantia dada a alienação das propriedades financiadas além da cessão de seus recebíveis quando de sua operação. Adicionalmente, os ativos gerados pela LOG, apresentam grande capacidade de apreciação de valor quando da entrega dos mesmos em relação ao investimento empregado em seu desenvolvimento, o que garante ao credor liquidez na quitação dos compromissos.

#### **d) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes utilizadas.**

Captamos recursos por meio de contratos financeiros, quando necessário, os quais são empregados no financiamento de nossas necessidades de capital de giro, em investimentos de curto e longo prazo e em investimentos relevantes em ativos não circulantes, bem como na manutenção de nossas disponibilidades de caixa em nível que acreditamos apropriado para o desempenho de nossas atividades. Além disso,

poderemos contar com aportes adicionais de recursos de nossos acionistas, caso estes se façam necessários. Vide “Capital de Giro” e “Debêntures” no quadro abaixo no item f.

**e) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que a Companhia pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez.**

Para a hipótese de eventuais coberturas de deficiência de liquidez, mantidas as condições macroeconômicas atuais, poderemos utilizar os mesmos recursos de financiamento que já utilizamos, conforme descrito no item (d) acima, e caso entendamos necessário, poderemos contrair novos empréstimos para financiar nossos investimentos. Acreditamos possuir capacidade para contratar novos empréstimos, se necessários, e poderemos considerar acessar o mercado de capitais como uma fonte de recursos para referidos investimentos.

**f) Níveis de endividamento e as características de tais dívidas.**

| Dívida de qualquer natureza (em R\$ mil)           | Prazo           | Custo Efetivo*      | 31/12/2013     | 31/12/12 Reapresent. | 31/12/11 Reapresent. |
|--|-----------------|---------------------|----------------|----------------------|----------------------|
| <b>Empréstimos e Financiamentos</b>                |                 |                     |                |                      |                      |
| Capital de Giro                                    | Jul/13 a Jul/15 | CDI + 2,36% a 3,50% | 141.708        | 203.166              | 137.940              |
| Financiamento à Construção                         | Dez/13 a Out/24 | CDI + 1,88%         | 47.379         | 10.010               | -                    |
| Financiamento à Construção                         | Dez/13 a Jul/25 | TR + 9,35% a 11,62% | 311.302        | 117.888              | -                    |
| Debêntures 1ª Emissão                              | fev/14          | CDI + 2,64%         | 109.474        | 109.155              | 109.748              |
| Debêntures 2ª Emissão                              | jun/19          | CDI + 2,17%         | 68.242         | 77.009               | -                    |
| Debêntures 3ª Emissão                              | jun/20          | CDI + 2,07%         | 100.849        | -                    | -                    |
| (-) Custos de captação                             |                 |                     | (12.038)       | (8.482)              | (2.010)              |
| <b>Total empréstimos, financeiros e debêntures</b> |                 |                     | <b>766.916</b> | <b>508.746</b>       | <b>245.678</b>       |
| Contas a pagar de terrenos                         |                 |                     | 13.821         | 82.576               | 67.440               |
| Outros passivos                                    |                 |                     | 105.565        | 58.335               | 56.677               |
| <b>Total da dívida de qualquer natureza</b>        |                 |                     | <b>886.302</b> | <b>649.657</b>       | <b>369.795</b>       |

**(i) Contratos de empréstimo e financiamento relevantes**

**a) Debêntures**

**1ª emissão:**

A 1ª emissão foi concluída em 16 de maio de 2011 no valor total de R\$ 108 milhões em debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única com vencimento em 16 de fevereiro de 2014, com garantia fidejussória. As debêntures fizeram jus ao pagamento de juros remuneratórios incidentes sobre o valor nominal unitário de cada debênture, desde a data da emissão das debêntures até a data efetiva de pagamento de juros remuneratórios, conforme prevista na Escritura, correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas diárias do DI, acrescida exponencialmente de um spread contratual de 2,20% ao ano. A debênture foi devidamente quitada em 17 de fevereiro de 2014 conforme previsto em escritura.

**2ª emissão:**

Em 18 de junho de 2012, foi concluída a segunda emissão pública de debêntures simples, não conversíveis em ações, nominativas e escriturais, da espécie com garantia real em série única em um montante total de R\$ 80 milhões, com vencimento em 84 meses. As debêntures farão jus ao pagamento de juros remuneratórios incidentes sobre o valor nominal unitário de cada debênture, desde a data da emissão das debêntures até a data efetiva de pagamento de juros remuneratórios, conforme prevista na Escritura, correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas diárias do DI, acrescida exponencialmente de um spread contratual de 1,90% ao ano.

**3ª emissão:**

Em 03 de junho de 2013, a Companhia concluiu a terceira emissão pública de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, no montante de R\$100 milhões, representadas por 10.000 debêntures no valor nominal unitário de R\$ 10.000 reais, com vencimento em 7 anos. As debêntures farão jus ao pagamento de juros remuneratórios incidentes sobre o valor nominal unitário de cada Debênture, desde a data da emissão das debêntures até a data efetiva de pagamento de juros remuneratórios, conforme prevista na Escritura, correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas diárias do DI, acrescida exponencialmente de um spread contratual de 1,90% ao ano.

**4ª emissão (emissão em fevereiro de 2014, posterior às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2013):**

Em 28 de fevereiro de 2014, a Companhia concluiu a quarta emissão pública de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, no montante de R\$100 milhões, representadas por 10.000 debêntures no valor nominal unitário de R\$ 10.000 reais, com vencimento em 5 anos. As debêntures farão jus ao pagamento de juros remuneratórios incidentes sobre o valor nominal unitário de cada Debênture, desde a data da emissão das debêntures até a data efetiva de pagamento de juros remuneratórios, conforme prevista na Escritura, correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas diárias do DI, acrescida exponencialmente de um spread contratual de 1,85% ao ano.

Nos termos das escrituras das emissões acima citadas possuímos apenas covenants não financeiros que se resumem a práticas comuns a estes tipos de operação.

**b) Capital de Giro e Financiamento à Construção**

Os contratos de capital de giro e financiamento à construção têm como garantias cessão de recebíveis, alienação de terrenos e edificações ou aval.

Em nossos contratos de Capital de Giro e Financiamento à Construção possuímos apenas covenants não financeiros que se resumem a práticas comuns a estes tipos de operação, com exceção aos contratos de Financiamento à Construção com o Banco do Brasil que possuem covenant financeiro descrito abaixo:

- Contratos de Financiamento à Construção (Banco do Brasil): “O DEVEDOR se compromete a não efetuar distribuição de lucros/dividendos ou juros sobre o capital próprio, acima do limite de 25% do lucro líquido durante o período de carência do principal. Após o período de carência e pelo menos até 2017, fica admitida a distribuição acima de 25%, caso a DEVEDORA apresente Índice de Cobertura do Serviço da Dívida (ICSD) de no mínimo 1,3 vezes no período contábil relativo à distribuição e esteja adimplente com suas obrigações junto ao BANCO. A partir de 2018, fica admitida a distribuição acima de 25%, desde que o DEVEDOR esteja adimplente com suas obrigações junto ao BANCO. O descumprimento poderá resultar no vencimento antecipado da operação;  $ICSD = (A)/(B)$ , sendo (A) Geração de Caixa = (+) Disponibilidade de Caixa/Aplicações Financeiras; (+) EBITDA; (-) IRPJ; (-) CS; (B) Serviço da Dívida = (+) Amortização de Principal; (+) Pagamento de Juros.”

**ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras**

Em 31 de dezembro de 2013, não havia outras relações de longo prazo com instituições financeiras que não estejam descritas.

**(iii) Grau de subordinação entre as dívidas**

Possuímos apenas um contrato de dívida (Capital de Giro) com garantia quirografária, o saldo devedor em 31 de dezembro de 2012 era de R\$ 25,5 milhões e de R\$ 20,2 milhões no exercício encerrado de 31 de dezembro de 2013. Este contrato não possui cláusula de subordinação.

**(iv) Eventuais restrições impostas à Companhia, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário.**

Nas escrituras das debêntures acima citadas possuímos restrições previstas e passíveis à aprovação dos debenturistas para sua realização, conforme a seguir:

- Contratação de novas dívidas e emissões de novos valores mobiliários: na 2ª e 3ª emissões, os ativos dados em garantia, que estão registrados em controladas da LOG, ficam restritos à captação de novos empréstimos no âmbito dessas sem anuência prévia dos debenturistas de cada emissão. A Emissora (LOG) não sofre restrição quanto à contratação de novas dívidas.
- Distribuição de dividendos: conforme previsto nas escrituras da 2ª e 3ª emissões mais a 4ª emissão (realizada em 2014, posterior às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2013) acima citadas, a Companhia fica restrita ao pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio pela Emissora, ressalvado o disposto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, ou de qualquer outra participação nos lucros estatutariamente prevista, caso esteja em mora relativamente ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária previstas nas escrituras.
- Alienação de ativos: conforme previsto nas escrituras das 2 emissões acima citadas mais a 4ª emissão (realizada em 2014, posterior às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2013), a Companhia fica restrita à alienação de parte substancial dos ativos da Companhia de forma a impactar o desenvolvimento das atividades da Emissora e suas condições econômico-financeiras.
- Alienação de controle societário: conforme previsto nas escrituras das 2 emissões acima citadas mais a 4ª emissão (realizada em 2014, posterior às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2013), a Companhia fica restrita à mudança ou transferência do controle acionário ou da titularidade das ações da Companhia, bem como a incorporação, cisão, fusão ou reorganização societária, salvo se para o mesmo grupo econômico. Excetuam-se os casos de mudanças societárias sem alteração do controle ou que impliquem em maior capitalização da Companhia, e que na última hipótese, haja anuência dos Debenturistas.

#### g) Limites de utilização dos financiamentos já contratados.

A Companhia dispõe hoje de linhas de financiamento de longo prazo para a construção de nossos ativos, conforme definido acima como dívidas de Financiamento à Construção. Até 31/12/2013, tínhamos contratado em linha de Financiamento à Construção R\$359 milhões, tendo sido liberados até a mesma data, R\$ 334 milhões.

#### h.1) Demonstrações do resultado dos exercícios consolidadas encerrados em 31 de dezembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012.

##### Demonstração do Resultado do Exercício (Análise Horizontal e Vertical)

| Descrição (em R\$ mil)   | 31/12/2013    | AV%        | 31/12/2012<br>(Reap.) | AV%        | AH % 2013 x<br>2012 |
|--|---------------|------------|-----------------------|------------|---------------------|
| Receita líquida  | 89.255        | 100%       | 27.656                | 100%       | 223%                |
| Custo dos aluguéis   | (38.835)      | -44%       | (6.640)               | -24%       | 485%                |
| <b>Lucro Bruto</b>   | <b>50.420</b> | <b>56%</b> | <b>21.016</b>         | <b>76%</b> | <b>140%</b>         |
| Receitas (despesas) operacionais                                   |               |            |                       |            |                     |
| Despesas comerciais  | (7.616)       | -9%        | (2.756)               | -10%       | 176%                |
| Despesas gerais e administrativas                                  | (10.555)      | -12%       | (8.482)               | -31%       | 24%                 |
| Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas                  | (1.364)       | -2%        | (846)                 | -3%        | 61%                 |
| Resultado de participação em controladas e controladas em conjunto | 8.445         | 9%         | 975                   | 4%         | 766%                |
| <b>Lucro Operacional antes do resultado financeiro</b>             | <b>39.330</b> | <b>44%</b> | <b>9.907</b>          | <b>36%</b> | <b>297%</b>         |
| Resultado financeiro   |               |            |                       |            |                     |
| Encargos financeiros   | (15.901)      | -18%       | (8.425)               | -30%       | 89%                 |
| Receitas financeiras   | 11.054        | 12%        | 8.297                 | 30%        | 33%                 |
| <b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>    | <b>34.483</b> | <b>39%</b> | <b>9.779</b>          | <b>35%</b> | <b>253%</b>         |
| Imposto de renda e contribuição social                             |               |            |                       |            |                     |
| Correntes  | (4.610)       | -5%        | (2.143)               | -8%        | 115%                |
| Diferidos  | 1.049         | 1%         | 952                   | 3%         | 10%                 |
| <b>Lucro no exercício</b>  | <b>30.922</b> | <b>35%</b> | <b>8.588</b>          | <b>31%</b> | <b>260%</b>         |

#### Receita Líquida



Nossa Receita passou de R\$ 27,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2012, para R\$ 89,3 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2013, um aumento de 223% em relação a 2012. O crescimento da receita é resultante dos sucessivos investimentos realizados na entrega e locação de áreas, além das receitas de vendas de dois terrenos realizadas em 2013 no montante de R\$43,9 milhões.

#### **Custo dos Aluguéis e Vendas**

O Custo dos Aluguéis e vendas passou de R\$ 6,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2012, para R\$ 38,8 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2013 um aumento de 485%. Assim como a Receita Líquida, a razão desse aumento deve-se ao aumento do número de empreendimentos construídos e entregues, além do custo dos terrenos vendidos acima citados no montante de R\$25,5 milhões.

#### **Lucro Bruto**

Pelas razões apresentadas acima, o lucro bruto consolidado de 2013 atingiu R\$ 50,4 milhões, um incremento de 140% em comparação aos R\$ 21,0 milhões registrados em 2012.

#### **Despesas Gerais e Administrativas**

As Despesas Gerais e Administrativas passaram de R\$ 8,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2012, para R\$ 10,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2013, um aumento de 24%. O crescimento dos gastos com a expansão de equipe administrativa da empresa foi a principal causa do aumento. O ganho com a escalada das receitas de locação com a entrega de novas áreas para locação da Companhia no futuro deve resultar em uma alavancagem operacional que reduzirá a representatividade destes gastos.

#### **Despesas Comerciais**

As Despesas Comerciais passaram de R\$ 2,8 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2012, para R\$ 7,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2013, um aumento de 176%. Os gastos de comissões e corretagens e marketing tiveram maior impacto nas despesas comerciais com o aumento do número de contratos de locação das áreas entregues.

#### **Resultado de participação em controladas e controladas em conjunto**

O saldo de resultado de participação em controladas e controladas em conjunto passou de R\$ 1 milhão em 31 de dezembro de 2012 para R\$ 8,4 milhões no exercício encerrado de 31 de dezembro de 2013. A variação de 766% no saldo refere-se ao reconhecimento da venda da participação no Shopping Contagem realizada em junho de 2013, já entregue, porém em fase final acabamento, que se dá através do método *PoC* (*Percentage of Completion*).

A LOG possui em seu Portfólio, três empresas controladas em conjunto consolidadas em conformidade com o CPC 19(R2), através do método da Equivalência Patrimonial. São elas a “Cabral Investimentos SPE” que comporta, entre outros projetos, o Shopping Contagem, a “Betim I Incorporações SPE” com o Parque Industrial Betim (“PIB”) e “Parque Torino Imóveis S.A” que possui o empreendimento Parque Torino. O Shopping Contagem foi inaugurado no quarto trimestre de 2013, já o Parque Industrial Betim e o Parque Torino encontram-se em fase pré-operacional.

#### **Despesas Financeiras**

As Despesas Financeiras passaram de R\$ 8,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2012, para R\$15,9 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2013, um aumento de 89%. A variação na rubrica em análise deve-se ao aumento de captação de recursos, tais como debêntures, capital de giro e financiamento à construção.

#### **Receitas Financeiras**

As Receitas Financeiras passaram de R\$ 8,3 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2012, para R\$ 11,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2013, um aumento

de 33%. A variação na rubrica em análise deve-se ao aumento dos saldos médios de caixa e do aumento nas taxas de retorno das aplicações financeiras.

### Lucro Antes do Imposto de Renda e da Contribuição

O Lucro Antes do Imposto de Renda e da Contribuição passou de R\$ 9,8 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2012, para R\$ 34,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2013, um aumento de 253%. O aumento se deu, principalmente, pelo aumento das receitas de locação e pela venda de dois terrenos conforme mencionado anteriormente.

### Imposto de Renda e Contribuição Social

O Imposto de Renda e Contribuição Social passou de R\$ 1,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2012 para R\$ 3,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2013 um aumento de 119%. A variação na rubrica em análise decorre do aumento na receita de locação da Companhia e a venda dos dois terrenos.

### Lucro Líquido do Período

O Lucro Líquido do Período passou de R\$ 8,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2012, para R\$ 30,9 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2013, um aumento de 260%. A escalada do lucro líquido é resultante do crescimento das atividades da Companhia nos últimos exercícios com fortes investimentos na entrega de ativos para locação com rentabilidade acima da média do mercado e níveis de alavancagem equilibrada.

## h.2) Balanços patrimoniais consolidados dos exercícios encerrados em 31 de dezembro 2013, 31 de dezembro de 2012 e 31 dezembro de 2011.

### Balanço Patrimonial (Análise Vertical e Horizontal)

| Descrição (em R\$ mil)                                | 31/12/2013       | AV%        | 31/12/2012<br>(Reap.) | AV%        | 31/12/2011<br>(Reap.) | AV%        | AH % 2013<br>x 2012 | AH % 2012<br>x 2011 |
|---|------------------|------------|-----------------------|------------|-----------------------|------------|---------------------|---------------------|
| <b>ATIVO</b>  |                  |            |                       |            |                       |            |                     |                     |
| <b>Circulante</b>                                     |                  |            |                       |            |                       |            |                     |                     |
| Caixa e equivalentes de caixa                         | 151.200          | 9%         | 24.095                | 2%         | 182.900               | 23%        | 528%                | -87%                |
| Contas a receber                                      | 20.758           | 1%         | 4.601                 | 0%         | 1.620                 | 0%         | 351%                | 184%                |
| Impostos a recuperar                                  | 5.144            | 0%         | 4.159                 | 0%         | 1.376                 | 0%         | 24%                 | 202%                |
| Despesas antecipadas                                  | 1.654            | 0%         | 1.517                 | 0%         | 444                   | 0%         | 9%                  | 242%                |
| Outros  | 3                | 0%         | -                     | 0%         | 31                    | 0%         | 0%                  | -100%               |
| <b>Total do ativo circulante</b>                      | <b>178.759</b>   | <b>11%</b> | <b>34.372</b>         | <b>3%</b>  | <b>186.371</b>        | <b>23%</b> | <b>420%</b>         | <b>-82%</b>         |
| <b>Não circulante</b>                                 |                  |            |                       |            |                       |            |                     |                     |
| Contas a receber                                      | 14.194           | 1%         | 2.917                 | 0%         | -                     | 0%         | 387%                | 0%                  |
| Despesas antecipadas                                  | 2.842            | 0%         | 2.142                 | 0%         | 600                   | 0%         | 33%                 | 257%                |
| Impostos a recuperar                                  | 19.822           | 1%         | 11.313                | 1%         | -                     | 0%         | 75%                 | 0%                  |
| Imposto de renda e contribuições sociais diferidos    | 6.505            | 0%         | 2.922                 | 0%         | 1.822                 | 0%         | 123%                | 60%                 |
| Investimento em controladas e controladas em conjunto | 156.929          | 10%        | 57.110                | 5%         | 47.308                | 6%         | 175%                | 21%                 |
| Propriedade para investimento                         | 1.246.621        | 77%        | 974.409               | 90%        | 560.700               | 70%        | 28%                 | 74%                 |
| Imobilizado   | 613              | 0%         | 292                   | 0%         | 55                    | 0%         | 110%                | 431%                |
| Outros  | 2                | 0%         | 2                     | 0%         | 13                    | 0%         | 0%                  | -85%                |
| <b>Total do ativo não circulante</b>                  | <b>1.447.528</b> | <b>89%</b> | <b>1.051.107</b>      | <b>97%</b> | <b>610.498</b>        | <b>77%</b> | <b>38%</b>          | <b>72%</b>          |
| <b>Total do Ativo</b>                                 | <b>1.626.287</b> |            | <b>1.085.479</b>      |            | <b>796.869</b>        |            | <b>50%</b>          | <b>36%</b>          |

### Ativo

#### Caixa e equivalentes de caixa

O Caixa e equivalentes de caixa passaram de R\$ 182,9 milhões em 31 de dezembro de 2011, para R\$ 24,1 milhões em 31 de dezembro de 2012, uma redução de 87%, e para R\$ 151,2 milhões em 31 de dezembro de 2013, um aumento de 528% em relação a 31 de dezembro de 2012. O valor elevado do

caixa em 2011 é explicado principalmente pela capitalização efetuada naquele ano, sendo que a redução em relação a 2012 foi resultado dos investimentos em aquisição de terrenos e em construção de ativos. No ano de 2013 o aumento no saldo do caixa e equivalentes de caixa foi impactado pela capitalização ocorrida no ano.

#### **Contas a receber - Circulante**

O saldo de clientes passou de R\$ 1,6 milhões em 31 de dezembro de 2011, para R\$ 4,6 milhão em 31 de dezembro de 2012, um aumento de 184%, e para R\$ 20,8 milhões em 31 de dezembro de 2013, um aumento de 351% em relação a 31 de dezembro de 2012. Estes aumentos foram reflexos das entregas e locação dos ativos construídos ao longo dos períodos.

#### **Contas a receber – Não circulante**

O saldo de clientes passou de R\$ 2,9 milhões em 31 de dezembro de 2012, para R\$ 14,2 milhões em 31 de dezembro de 2013, um aumento de 387%.

Os saldos apresentados nesta rubrica totalizam a linearização de receitas de locação de contratos de locação realizados com longo prazo. Para os exercícios anteriores a linearização de receita apresentava os efeitos concentrados no ativo circulante.

#### **Impostos a Recuperar - Circulante**

O saldo de impostos a recuperar passou de R\$ 1,4 milhões em 31 de dezembro de 2011, para R\$ 4,2 milhões em 31 de dezembro de 2012, um aumento de 202%, e para R\$ 5,1 milhões em 31 de dezembro de 2013, um aumento de 24% em relação a 31 de dezembro de 2012. Essas variações são explicadas, principalmente, pela variação no IRRF das aplicações financeiras.

#### **Impostos a Recuperar - Não Circulante**

No ativo não circulante os impostos a recuperar passaram a ser de R\$11,3 milhões em 31 de dezembro de 2012, para R\$ 19,8 milhões em 31 de dezembro de 2013. Essa conta é composta, principalmente, por crédito PIS e COFINS não cumulativos sobre o custo de construção.

#### **Propriedades para Investimento**

As Propriedades para Investimento passaram de R\$ 560,7 milhões em 31 de dezembro de 2011, para R\$ 974,4 milhões em 31 de dezembro de 2012, um aumento de 74%, e para R\$1.246,6 milhões em 31 de dezembro de 2013, um aumento de 28% em relação a 31 de dezembro de 2012. Esse aumento reflete o forte ritmo de expansão da empresa nesses anos, com a construção de diversos empreendimentos e aquisição de áreas para o desenvolvimento dos empreendimentos da Companhia.

#### **Passivo**

| Descrição (em R\$ mil)                          | 31/12/2013       |            | 31/12/2012       |            | 31/12/2011     |            | AH % 2013<br>x 2012 | AH % 2012<br>x 2011 |
|---|------------------|------------|------------------|------------|----------------|------------|---------------------|---------------------|
|   |                  | AV%        | (Reap.)          | AV%        | (Reap.)        | AV%        |                     |                     |
| <b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>             |                  |            |                  |            |                |            |                     |                     |
| <b>Circulante</b>                               |                  |            |                  |            |                |            |                     |                     |
| Fornecedores                                    | 10.772           | 1%         | 14.483           | 1%         | 10.654         | 1%         | -26%                | 36%                 |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures        | 245.321          | 15%        | 62.477           | 6%         | 117.342        | 15%        | 293%                | -47%                |
| Salários, encargos sociais e benefícios         | 4.024            | 0%         | 1.702            | 0%         | 1.549          | 0%         | 136%                | 10%                 |
| Impostos e contribuições a recolher             | 4.196            | 0%         | 1.973            | 0%         | 1.323          | 0%         | 113%                | 49%                 |
| Contas a pagar por aquisição de terrenos        | 13.821           | 1%         | 73.322           | 7%         | 61.413         | 8%         | -81%                | 19%                 |
| Adiantamentos - permutas                        | 6.647            | 0%         | 13.061           | 1%         | 15.078         | 2%         | -49%                | -13%                |
| Dividendos a pagar                              | 2.938            | 0%         | 816              | 0%         | 624            | 0%         | 260%                | 31%                 |
| Obrigações com empresas relacionadas            | 201              | 0%         | 405              | 0%         | 105            | 0%         | -50%                | 286%                |
| Outros  | 69.387           | 4%         | 776              | 0%         | 313            | 0%         | 8842%               | 148%                |
| <b>Total do passivo circulante</b>              | <b>357.307</b>   | <b>22%</b> | <b>169.015</b>   | <b>16%</b> | <b>208.401</b> | <b>26%</b> | <b>111%</b>         | <b>-19%</b>         |
| <b>Não circulante</b>                           |                  |            |                  |            |                |            |                     |                     |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures        | 521.595          | 32%        | 446.269          | 41%        | 128.336        | 16%        | 17%                 | 248%                |
| Contas a pagar por aquisição de terrenos        | -                | 0%         | 9.254            | 1%         | 6.027          | 1%         | -100%               | 54%                 |
| Adiantamentos - permutas                        | 5.811            | 0%         | 23.766           | 2%         | 26.282         | 3%         | -76%                | -10%                |
| Impostos diferidos                              | 970              | 0%         | 433              | 0%         | 235            | 0%         | 124%                | 84%                 |
| Outros  | 619              | 0%         | 920              | 0%         | 514            | 0%         | -33%                | 79%                 |
| <b>Total do passivo não circulante</b>          | <b>528.995</b>   | <b>33%</b> | <b>480.642</b>   | <b>44%</b> | <b>161.394</b> | <b>20%</b> | <b>10%</b>          | <b>198%</b>         |
| <b>Total do passivo</b>                         | <b>886.302</b>   | <b>54%</b> | <b>649.657</b>   | <b>60%</b> | <b>369.795</b> | <b>46%</b> | <b>36%</b>          | <b>76%</b>          |
| <b>Patrimônio líquido</b>                       |                  |            |                  |            |                |            |                     |                     |
| Capital social                                  | 171.453          | 11%        | 134.362          | 12%        | 134.250        | 17%        | 28%                 | 0%                  |
| Reserva de Capital                              | 525.576          | 32%        | 286.521          | 26%        | 285.661        | 36%        | 83%                 | 0%                  |
| Reserva de Lucros                               | 42.868           | 3%         | 14.884           | 1%         | 7.112          | 1%         | 188%                | 109%                |
| Patrimônio líquido atribuído aos acionistas     | 739.897          | 45%        | 435.767          | 40%        | 427.023        | 54%        | 70%                 | 2%                  |
| Participação dos acionistas não controladores   | 88               | 0%         | 55               | 0%         | 51             | 0%         | 60%                 | 8%                  |
| <b>Total do Patrimônio Líquido</b>              | <b>739.985</b>   | <b>46%</b> | <b>435.822</b>   | <b>40%</b> | <b>427.074</b> | <b>54%</b> | <b>70%</b>          | <b>2%</b>           |
| <b>Total do Passivo e do Patrimônio Líquido</b> | <b>1.626.287</b> |            | <b>1.085.479</b> |            | <b>796.869</b> |            | <b>50%</b>          | <b>36%</b>          |

#### Contas a pagar por aquisição de terrenos - Circulante

Nossas Contas a pagar por Aquisição de Terrenos passaram de R\$ 61,4 milhões em 31 de dezembro de 2011, para R\$ 73,3 milhões em 31 de dezembro de 2012, um aumento de 19%, e para R\$ 13,8 milhões em 31 de dezembro de 2013, uma redução de 81% em relação a 31 de dezembro de 2012. A variação entre 2012 e 2011 é resultante da aquisição de novos terrenos para desenvolvimento de propriedades pra investimento, compensadas parcialmente pela amortização dos saldos devedores de terrenos adquiridos com pagamentos parcelados. A variação entre 2013 e 2012 refere-se à amortização dos saldos devedores de terrenos adquiridos com pagamentos parcelados.

#### Contas a pagar por aquisição de terrenos – Não circulante

Nossas Contas a pagar por Aquisição de Terrenos passaram de R\$ 6,0 milhões em 31 de dezembro de 2011, para R\$ 9,2 milhões em 31 de dezembro de 2012, um aumento de 54%. A variação entre 2012 e 2011 é resultante da aquisição de novos terrenos para desenvolvimento de propriedades para investimento, compensadas parcialmente pela amortização dos saldos devedores de terrenos adquiridos com pagamentos parcelados. A variação entre 2013 e 2012 refere-se à quitação dos saldos devedores de terrenos adquiridos com pagamentos parcelados de longo prazo.

#### Empréstimos, financiamentos e debêntures - Circulante

Os saldos de Empréstimos, financiamentos e debêntures passaram de R\$ 117,3 milhões em 31 de dezembro de 2011, para R\$ 62,5 milhões em 31 de dezembro de 2012, uma redução de 47%, e para R\$ 245,3 milhões em 31 de dezembro de 2013, um aumento de 293% em relação a 31 de dezembro de 2012. A redução entre 2012 e 2011 se deu, principalmente, pela troca de dívidas de curto prazo para dívidas de longo prazo. A captação de recursos no mercado, aliado à expansão da Companhia resultaram nesse forte crescimento entre 2013 e 2012.

#### Empréstimos, financiamentos e debêntures Não circulante

Os empréstimos, financiamentos e debêntures passaram de R\$ 128,3 milhões em 31 de dezembro de 2011, para R\$ 446,3 milhões em 31 de dezembro de 2012, um aumento de 248%, e para R\$ 521,6 milhões em 31 de dezembro de 2013, um aumento de 17% em relação a 31 de dezembro de 2012. Os sucessivos aumentos dos saldos de empréstimos foram decorrentes do crescimento da tomada de recursos para investimentos na construção de nossos ativos e mudança do perfil da dívida para longo prazo.

### **Patrimônio líquido**

#### **Capital social**

O Capital social passou de R\$ 134,2 milhões em 31 de dezembro de 2011, para R\$ 134,4 milhões em 31 de dezembro de 2012, um aumento de 0,1%, e para 171,5 milhões em 31 de dezembro de 2013, um aumento de 28% em relação a 31 de dezembro de 2012. A principal razão da variação no período se refere ao aporte de recursos realizado em 2013.

## **10.2. Comentário dos Diretores:**

### **a) Resultado das operações da Companhia:**

#### **(i) Descrição de quaisquer componentes importantes da receita.**

No ano de 2010, toda a receita da LOG era proveniente da locação do único empreendimento de Galpões entregue.

Ao fim do ano de 2011, momento em que a LOG realizava maiores investimentos na construção e entrega de seus ativos, as receitas operacionais da Companhia eram compostas pelo aluguel de três empreendimentos de Galpões em operação até o fim daquele ano localizados em 2 cidades e 2 estados brasileiros.

Ao fim do ano de 2012, quando já havíamos investido mais de R\$ 1 bilhão na aquisição de terrenos, construções e entrega de ativos, as receitas de aluguel eram todas oriundas da locação de galpões entregues em 6 cidades e 3 estados.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2013 nossa receita foi proveniente da locação de nossos galpões entregues distribuídos em 14 cidades e 7 estados brasileiros e da venda de dois terrenos. Em 2013 ocorreu também da venda de parte de nossa participação no Shopping Contagem realizada na SPE Cabral que é uma controlada em conjunto da LOG, logo tendo seus resultados registrados nas linhas de Equivalência Patrimonial.

#### **(ii) Fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais.**

Os diretores acreditam que nossa capacidade em locar os espaços disponíveis nos empreendimentos nos quais temos participação pode afetar nossos resultados operacionais. Condições econômicas adversas nas regiões em que operamos podem reduzir os níveis de locação, restringir a possibilidade de aumentarmos o preço de nossas locações, bem como diminuir nossas receitas de locação que podem estar atreladas às receitas dos locatários. Caso nossos empreendimentos não gerem receita de locação suficiente, inclusive para que possamos cumprir com nossas obrigações, nossa condição financeira e nossos resultados operacionais podem ser afetados. Os fatores a seguir, entre outros, podem causar um efeito adverso para nós:

- i. períodos de recessão e aumento dos níveis de vacância nos empreendimentos nos quais temos participação podem resultar na queda dos preços das locações ou no aumento da inadimplência pelos locatários, bem como diminuir nossas receitas de locação que estão indiretamente atreladas às receitas dos locatários;
- ii. percepções negativas dos locatários acerca da segurança, conveniência e atratividade das áreas nas quais nossos empreendimentos estão instalados;
- iii. incapacidade de atrairmos e mantermos locatários de primeira linha, tais como as lojas âncoras e megalojas;
- iv. inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais pelos locatários;
- v. aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade de capital adicional;
- vi. aumento de tributos incidentes sobre as nossas atividades; e
- vii. mudanças regulatórias nos setores em que atuamos, inclusive nas leis de zoneamento.

**10.3 Os diretores devem comentar os efeitos relevantes que os eventos abaixo tenham causado ou se espera que venham a causar nas demonstrações financeiras do emissor e em seus resultados:**

**a) Introdução ou alienação de segmento operacional:**

A Companhia busca constantemente oportunidades de investimentos em diversos segmentos relacionados ao nosso objeto social. Desde nossa constituição desenvolvemos ativos destinados para locação, em 31 de dezembro de 2013 havíamos realizado mais de R\$1,4 bilhão em investimentos.

**Galpões**

O segmento de galpões, principal tipo de ativo desenvolvido pela LOG, representava a maior parte de nossos investimentos até 31 de dezembro de 2013 com 29 projetos distribuídos em 9 estados em nosso portfólio. Deste total, eram 14 em operação na mesma data.

**Retail (Shopping Center e Strip Mall)**

No quarto trimestre de 2013 entregamos nosso primeiro Shopping Center, localizado em Contagem – MG, e possuímos em nosso portfólio 5 projetos de Strip Mall. No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2013 não havíamos nenhum projeto de Strip Mall entregue, porém já recebiam investimentos para operação no futuro.

**Loteamentos Industriais**

Em 31 de dezembro de 2013 a LOG possuía apenas um empreendimento destinado ao desenvolvimento, construção e comercialização de lotes industriais. O PIB (Parque Industrial Betim) possui mais de 2,8 milhões de m<sup>2</sup> de área vendável e encontra-se em estágio avançado de construção.

**Office**

Em 31 de dezembro de 2013 os projetos de Office totalizavam 2 empreendimentos do portfólio da Companhia.

**b) Constituição, aquisição ou alienação de participação societária.**

No quarto trimestre de 2013 realizamos a aquisição de 40% de participação na empresa Parque Torino Imóveis S.A (“Torino”), empresa que possui o empreendimento Parque Torino (“Parque Torino”) projeto de propriedades comerciais localizado em Betim, na região metropolitana de Belo Horizonte-MG.

**c) Eventos ou operações não usuais.**

Não aplicável, pois inexistiram eventos ou operações não usuais passíveis de causar efeitos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia.

## **10.4 - Mudanças significativas nas práticas contábeis - Ressalvas e ênfases no parecer do auditor:**

### **a) Mudanças significativas nas práticas contábeis.**

Os Diretores da Companhia entendem que as demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013 foram elaboradas considerando as práticas contábeis conforme disposições dos órgãos responsáveis descritos a seguir:

- Para as demonstrações financeiras consolidadas – conforme Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aprovados pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), chamadas de IFRS, conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, com todos os pronunciamentos e respectivas interpretações técnicas e orientações técnicas emitidos pelo CPC e aprovados pela CVM.
- Para as demonstrações financeiras individuais – de acordo com os pronunciamentos e respectivas interpretações técnicas e orientações técnicas emitidos pelo CPC e aprovados pela CVM, denominados como práticas contábeis adotadas no Brasil.

Adicionalmente, para fins comparativos, os saldos dos balanços patrimoniais de 31 de dezembro e 1º de janeiro de 2012 e os saldos da demonstração dos resultados, dos fluxos de caixa e dos valores adicionados referentes ao exercício de 2012 foram reapresentados.

As informações contábeis apresentadas devem ser lidas em conjunto com as nossas demonstrações contábeis consolidadas auditadas relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2013 e respectivas notas explicativas.

As referidas informações financeiras consolidadas foram extraídas das nossas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013, e compreendem os balanços patrimoniais levantados em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 e 1º de janeiro de 2012 e as respectivas demonstrações dos resultados, dos resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e da demonstração do valor adicionado correspondentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012.

Os balanços patrimoniais levantado em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 e as respectivas demonstrações dos resultados, dos resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e da demonstração do valor adicionado correspondentes aos exercícios findos naquelas datas foram auditados pela Ernst & Young Terco Auditores Independentes de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. O balanço patrimonial referente à 1º de janeiro de 2012, apresentado para fins de comparação nas demonstrações financeiras de 2013, reapresentados em decorrência dos assuntos descritos a seguir, foi auditado pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

#### Exercício findo em 31 de dezembro de 2013:

A mudança de prática contábil ocorrida em 2013 foi em decorrência da adoção de novos pronunciamentos contábeis que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2013 e foram adotados pela Companhia, conforme detalhado abaixo:

- CPC 19 (R2) – Negócios em Conjunto (IFRS 11): removeu a opção de consolidar os empreendimentos controlados em conjunto utilizando a forma de consolidação proporcional. Dessa forma, a partir de 1º de janeiro de 2013, esses empreendimentos passaram a ser reconhecidos no saldo Consolidado por equivalência patrimonial. Para as demonstrações financeiras individuais não houve alteração, uma vez que já eram reconhecidos pelo método de equivalência patrimonial.
- CPC 45 – Divulgação de Participação em Outras Entidades (IFRS 12): estabelece as divulgações mínimas para entidades que tenham investimentos em subsidiárias, controladas em conjunto, associadas ou outras entidades não consolidadas.



A aplicação pela primeira vez do CPC 19 (R2) fez com que os saldos consolidados referentes aos anos anteriores fossem reapresentados para fins comparativos, e conforme requerido pelo CPC 23 estão demonstrados no item 10.4 (b) abaixo.

Exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e de 2011:

Conforme destacado acima, todas as informações contábeis constantes neste formulário de referência foram obtidas das Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2013, na qual os saldos dos balanços patrimoniais de 31 de dezembro e 1º de janeiro de 2012 e os saldos da demonstração dos resultados, dos fluxos de caixa e dos valores adicionados referentes ao exercício de 2012 foram reapresentados, para fins comparativos. A Companhia optou por não apresentar neste formulário os saldos da demonstração dos resultados, dos fluxos de caixa e dos valores adicionados referentes ao exercício de 2011, por estes não terem sido preparados em conformidade com as novas práticas contábeis adotadas a partir de 1º de janeiro de 2013.

Desta forma, a Diretoria da Companhia entende que os saldos dos balanços patrimoniais de 31 de dezembro e 1º de janeiro de 2012 e os saldos da demonstração dos resultados, dos fluxos de caixa e dos valores adicionados referentes ao exercício de 2012 reapresentados nas Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2013 são comparativos com os dos balanços patrimoniais de 31 de dezembro de 2013 e os saldos da demonstração dos resultados, dos fluxos de caixa e dos valores adicionados referentes ao exercício de 2013.

**b) Efeitos significativos das alterações em práticas contábeis.**

Conforme mencionado no item 10.4 (a), os Diretores da Companhia informaram que as demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013 foram elaboradas adotando novas práticas contábeis, decorrentes da adoção de novos pronunciamentos que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro 2013. Desta forma, para fins comparativos, o balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2012, o balanço patrimonial de abertura de 1º de Janeiro de 2012, as demonstração dos resultados, dos fluxos de caixa e dos valores adicionados foram ajustados, conforme abaixo:

|  | 31/12/12                     |                 |                  | 01/01/12                     |                 |                |
|--|------------------------------|-----------------|------------------|------------------------------|-----------------|----------------|
|  | Originalmente<br>apresentado | Ajustes         | Reapresentado    | Originalmente<br>apresentado | Ajustes         | Reapresentado  |
| <b>Balanco patrimonial consolidado:</b>                  |                              |                 |                  |                              |                 |                |
| <b>Ativo</b>   |                              |                 |                  |                              |                 |                |
| Circulante   |                              |                 |                  |                              |                 |                |
| Caixa e equivalentes de caixa                            | 36.931                       | (12.836)        | 24.095           | 200.526                      | (17.626)        | 182.900        |
| Estoque  | 1.477                        | (1.477)         | -                | 4.780                        | (4.780)         | -              |
| Outros ativos circulantes                                | 10.877                       | (600)           | 10.277           | 3.476                        | (5)             | 3.471          |
| <b>Total do ativo circulante</b>                         | <b>49.285</b>                | <b>(14.913)</b> | <b>34.372</b>    | <b>208.782</b>               | <b>(22.411)</b> | <b>186.371</b> |
| Não circulante   |                              |                 |                  |                              |                 |                |
| Estoque  | 15.697                       | (15.697)        | -                | 4.252                        | (4.252)         | -              |
| Investimento em controladas e<br>controladas em conjunto | -                            | 57.110          | 57.110           | -                            | 47.308          | 47.308         |
| Propriedades para investimento                           | 1.002.632                    | (28.223)        | 974.409          | 582.292                      | (21.592)        | 560.700        |
| Outros ativos não circulantes                            | 19.591                       | (3)             | 19.588           | 2.492                        | (2)             | 2.490          |
| <b>Total do ativo não circulante</b>                     | <b>1.037.920</b>             | <b>13.187</b>   | <b>1.051.107</b> | <b>589.036</b>               | <b>21.462</b>   | <b>610.498</b> |
| <b>Total do ativo</b>                                    | <b>1.087.205</b>             | <b>(1.726)</b>  | <b>1.085.479</b> | <b>797.818</b>               | <b>(949)</b>    | <b>796.869</b> |
| <b>Passivo e patrimônio líquido</b>                      |                              |                 |                  |                              |                 |                |
| Passivo circulante                                       |                              |                 |                  |                              |                 |                |
| Passivo não circulante                                   | 169.586                      | (571)           | 169.015          | 208.434                      | (33)            | 208.401        |
| Total do patrimônio líquido                              | 481.797                      | (1.155)         | 480.642          | 162.310                      | (916)           | 161.394        |
| <b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>          | <b>435.822</b>               | <b>-</b>        | <b>435.822</b>   | <b>427.074</b>               | <b>-</b>        | <b>427.074</b> |
| <b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>          | <b>1.087.205</b>             | <b>(1.726)</b>  | <b>1.085.479</b> | <b>797.818</b>               | <b>(949)</b>    | <b>796.869</b> |

|  | 2012                         |          |               |
|--|------------------------------|----------|---------------|
|  | Originalmente<br>apresentado | Ajustes  | Reapresentado |
| <b>Demonstração consolidada dos resultados:</b>                    |                              |          |               |
| Receita líquida de aluguéis  | 27.656                       | -        | 27.656        |
| Custo dos aluguéis   | (6.640)                      | -        | (6.640)       |
| Lucro bruto  | 21.016                       | -        | 21.016        |
| Despesas operacionais líquidas                                     | (12.093)                     | 9        | (12.084)      |
| Resultado de participação em controladas e controladas em conjunto | -                            | 975      | 975           |
| Resultado financeiro   | 1.350                        | (1.478)  | (128)         |
| Imposto de renda e contribuição social                             | (1.685)                      | 494      | (1.191)       |
| Lucro do exercício   | 8.588                        | -        | 8.588         |
| <b>Demonstração consolidada dos fluxos de caixa:</b>               |                              |          |               |
| Fluxo de caixa das atividades:                                     |                              |          |               |
| Operacionais   | (6.390)                      | 7.197    | 807           |
| Investimento   | (379.167)                    | (2.407)  | (381.574)     |
| Financiamento  | 221.962                      | -        | 221.962       |
| Redução do saldo de caixa e equivalentes de caixa                  | (163.595)                    | 4.790    | (158.805)     |
| Caixa e equivalentes de caixa                                      |                              |          |               |
| No início do exercício   | 200.526                      | (17.626) | 182.900       |
| No fim do exercício  | 36.931                       | (12.836) | 24.095        |
| Redução do saldo do caixa e equivalentes de caixa                  | (163.595)                    | 4.790    | (158.805)     |
| <b>Demonstração do valor adicionado:</b>                           |                              |          |               |
| Receitas   | 453.833                      | (5.184)  | 448.649       |
| Insumos adquiridos de terceiros                                    | (359.661)                    | 5.086    | (354.575)     |
| Valor adicionado bruto   | 94.172                       | (98)     | 94.074        |
| Depreciação e amortização  | (6.645)                      | (2)      | (6.647)       |
| Valor adicionado líquido produzido                                 | 87.527                       | (100)    | 87.427        |
| Valor adicionado recebido em transferência:                        |                              |          |               |
| Resultado em participação societária                               | -                            | 975      | 975           |
| Receitas financeiras   | 9.777                        | (1.480)  | 8.297         |
| Valor adicionado total a distribuir                                | 97.304                       | (605)    | 96.699        |
| Distribuição do valor adicionado:                                  |                              |          |               |
| Pessoal  | 17.894                       | (3.638)  | 14.256        |
| Impostos, taxas e contribuições                                    | 15.352                       | 3.447    | 18.799        |
| Remuneração de capitais de terceiros                               | 55.470                       | (414)    | 55.056        |
| Remuneração de capitais próprios:                                  |                              |          |               |
| Dividendos   | 816                          | -        | 816           |
| Lucros retidos no exercício  | 7.772                        | -        | 7.772         |
| Participação de acionistas não controladores                       | -                            | -        | -             |
| Valor adicionado distribuído                                       | 97.304                       | (605)    | 96.699        |

### c) Ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor:

#### 2013 e 2012 (Reapresentado)

A Diretoria da Companhia informa que as demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013 foram auditadas pela Ernst & Young Terco de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

A Auditoria independente emitiu parecer das Demonstrações Financeiras sem ressalvas, e com as seguintes ênfases:

“Conforme descrito na nota explicativa 2.1 (I), as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. No caso da LOG Commercial Properties e Participações S.A. essas práticas diferem do IFRS, aplicável às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à avaliação dos investimentos em controladas, coligadas e controladas em conjunto pelo método de equivalência patrimonial, enquanto que para fins de IFRS seria custo ou valor justo. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto”.

“Conforme mencionado na nota explicativa 2.3, em decorrência das mudanças nas práticas contábeis adotadas pela Companhia em 2013, os valores correspondentes do balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2012 e os valores correspondentes das demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, dos fluxos de caixa e do valor adicionado para o exercício findo naquela data, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto no CPC 23, (Práticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro). Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto”.

Nossos Diretores entendem que o conteúdo das referidas ênfases tem a intenção de: (i) alertar os usuários das demonstrações financeiras a respeito da diferença de prática contábil remanescente entre as práticas contábeis adotadas no Brasil e aquelas prescritas pelas IFRS para o tratamento contábil dos investimentos nas demonstrações financeiras individuais e (ii) alertar da reapresentação de saldos anteriores em conformidade com práticas contábeis adotadas pela Companhia a partir de 1º de janeiro de 2013.

#### **2011:**

A Diretoria da Companhia informa que as demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011 foram auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

A Auditoria independente emitiu parecer das Demonstrações Financeiras sem ressalvas, e com a seguinte ênfase:

“Conforme descrito na nota explicativa 2, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. No caso da LOG Commercial Properties e Participações S.A., essas práticas diferem do IFRS, aplicável às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à avaliação dos investimentos em controladas e controladas em conjunto pelo método de equivalência patrimonial, enquanto que para fins de IFRS, seria custo ou valor justo”.

Nossos Diretores entendem que o conteúdo da referida ênfase tem a intenção de alertar os usuários das demonstrações financeiras a respeito da diferença de prática contábil remanescente entre as práticas contábeis adotadas no Brasil e aquelas prescritas pelas IFRS para o tratamento contábil dos investimentos nas demonstrações financeiras individuais, não havendo, portanto, qualquer descumprimento normativo nas demonstrações financeiras daquele exercício. Tal ênfase não se aplica às demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

## 10.5 – Práticas contábeis críticas.

A preparação das demonstrações financeiras requer a adoção de estimativas por parte da Administração da Companhia, que impactam certos ativos e passivo, receitas e despesas nos exercícios demonstrados. As estimativas são utilizadas, entre outros, para determinação da vida útil e valor residual das propriedades para investimento, análise da redução ao valor recuperável dos ativos, provisões necessárias para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis, impostos diferidos ativos e valor justo de instrumentos financeiros, conforme detalhado abaixo:

- Vida útil e valor residual das propriedades para investimento: a vida útil estimada e os valores residuais das propriedades para investimento foram definidos pela área técnica da Companhia e são revisados no final da data do balanço patrimonial e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual após sua vida útil seja integralmente baixado (exceto para terrenos e construções em andamento).
- Análise da redução ao valor recuperável de ativos: a Administração revisa o valor contábil dos ativos de vida longa, principalmente as propriedades para investimento a serem mantidas e utilizadas nas operações do Grupo, com o objetivo de determinar e avaliar a deterioração em bases periódicas ou sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil de um ativo ou grupo de ativos não poderá ser recuperado. Para os exercícios apresentados não foram identificados eventos que indicassem a necessidade de reconhecimento de provisões para perda.
- Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis: são constituídas para as ações cuja expectativa de perda é considerada provável, baseada na avaliação dos assessores legais da Companhia.
- 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 período 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.
- Instrumentos financeiros: as estimativas são restritas às avaliações ao valor justo das aplicações financeiras de curto prazo.

Adicionalmente, em conformidade com o CPC28 – Propriedade para Investimento, as propriedades para investimento podem ser mensuradas ao custo histórico ou ao valor justo. A Companhia optou por avaliar suas propriedades para investimento ao custo histórico. Caso a Administração optasse pela avaliação ao valor justo, poderia haver efeitos relevantes no patrimônio e resultado da Companhia.

## **10.6 - Controles internos adotados para assegurar a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis:**

### **a) Grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e providências adotadas para corrigi-las.**

A Diretoria da Companhia acredita que o grau de eficiência dos controles internos adotados para assegurar a elaboração das demonstrações financeiras é plenamente satisfatório. No campo dos projetos de construção, que é o principal item de custos da Companhia, nossos gestores mantêm estreito e contínuo acompanhamento físico e financeiro de custos de cada projeto individual. Nossa principal ferramenta de gestão é o SAP. É um sistema integrado cujas maiores características são a integração de todas as operações e a rastreabilidade.

Nossos sistemas (SAP, inclusive) não possuem imperfeições técnicas. Existe um trabalho contínuo de Governança, Riscos e Compliance (GRC) que promove a revisão das regras implementadas e a adoção de melhorias, de maneira que as necessidades identificadas são imediatamente tratadas.

Atualmente possuímos controles automáticos implementados por ferramentas de mercado, como por exemplo, o Risk Management, da Módulo, e estamos implementando ferramentas de gestão de riscos da própria SAP (GRC) para aumentar a eficiência dos controles de acesso.

A Companhia continua atenta às novas tecnologias e ao desenvolvimento pessoal de seus colaboradores, e investe em seus controles a fim de aprimorá-los cada vez mais.

O item a seguir apresenta algumas recomendações acerca desses controles feitas pelo auditor independente.

### **b) Deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório do auditor independente.**

O principal objetivo do trabalho da auditoria foi emitir opinião sobre as demonstrações financeiras. A respeito dos controles internos, nossos auditores ainda não emitiram a "Carta Comentário" relacionada à auditoria das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2013. Assim que a referida Carta for emitida este item 10.06 será atualizado.

## **10.8 Os diretores devem descrever os itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras do emissor:**

### **a) Os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (off-balance sheet items).**

Não mantemos quaisquer operações, contratos, obrigações, outros tipos de compromissos ou outras operações passíveis de gerar um efeito relevante, presente ou futuro, em nossa situação financeira e mudanças em nossa situação financeira, receitas ou despesas, resultados operacionais, liquidez, gastos com capital ou recursos de capital, não registrados em nosso balanço patrimonial, exceto a demonstrada a seguir:

- O nosso único empreendimento destinado á venda de lotes industriais, o Parque Industrial Betim que ainda está em fase de construção, quando de sua comercialização terão suas receitas e custos reconhecidos pelo método do percentual de conclusão de obra (Percentage of Completion). Atualmente, este fator não tem efeito em nossas demonstrações financeiras, porém quando do início das vendas dos lotes será devidamente demonstrado nas notas explicativas das demonstrações financeiras. Este empreendimento foi incorporado ao portfólio da LOG em no ano de 2011 e compões nosso portfólio até o momento.

### **b) Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras.**

A Companhia possui acordo de quotista com a empresa Agropecuária Aroeiras Ltda., que tem por objetivo principal definir a forma de integralização de capital na SPE referente ao projeto acima citado e demais relações entre os quotistas. Contando que a integralização de capital pela Agropecuária Aroeiras Ltda. foi feita mediante aporte de terrenos de sua propriedade no momento da constituição da SPE e os valores de responsabilidade da Companhia estão sendo substancialmente integralizados em moeda corrente ao longo do tempo, sendo esse valor aportado pela Companhia como aumento de capital na SPE Betim. Em 31 de dezembro de 2013 o valor a integralizar pela Companhia era de R\$21 milhões, 31 milhões em 31 de dezembro de 2012 e R\$38 milhões em 31 de dezembro de 2011.

**10.9 Em relação a cada um dos itens não evidenciados nas demonstrações financeiras indicados no item 10.8, os diretores devem comentar:**

**a) Como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor.**

Conforme mencionado no item 10.8 às receitas a apropriar de venda dos lotes do projeto Parque Industrial Betim, ainda em fase de construção e não iniciadas as vendas de lotes, afetarão nossa receita operacional à medida da evolução das obras dos empreendimentos e respectivas vendas. Este projeto está locado na SPE Betim I, que é uma controlada em conjunto da LOG e seus resultados serão registrados e evidenciados no consolidado através de Equivalência Patrimonial.

**b) Natureza e o propósito da operação.**

Não aplicável.

**c) Natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação.**

Não aplicável.

## **10.10 Principais elementos do plano de negócios da Companhia:**

**a. Investimentos, incluindo (i) descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos, (ii) fontes de financiamento dos investimentos, (iii) desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos.**

Até o fim do exercício de 2013, investimos aproximadamente R\$1,4 bilhões em nossos ativos. Os investimentos se destinaram principalmente à aquisição de terrenos e a desenvolvimento e construção de condomínios logísticos, shopping centers, strip malls e loteamento industrial. Nossos investimentos em Propriedades para Investimento vêm sendo financiados por meio de recursos próprios e de terceiros. Os recursos financeiros de terceiros originados para nossos ativos advêm de produtos bancários de financiamento imobiliário de perfil de longo prazo.

Os ativos adquiridos vêm sendo e serão utilizados para o desenvolvimento das atividades da Companhia, conforme projetos aprovados pelo Conselho de Administração, sem prejuízo de outros que venham a ser aprovados no futuro. Atualmente nossos investimentos em andamento e previstos, em cada um dos segmentos de nossa atuação, estão descritos abaixo.

### **Segmento Galpões**

Neste segmento, desenvolvemos centros logísticos com perfil diversificado de locatários (*multi-tenant*), localizados às margens de importantes eixos logísticos. Os Projetos em desenvolvimento até 31 de dezembro de 2013 haviam recebido cerca de R\$1,2 bilhões em investimentos entre recursos próprios e de terceiros e estavam localizados em 26 cidades e nove estados. Os projetos de condomínios logísticos desenvolvidos pela LOG possuem especificações de classe internacional com infra estrutura completa para a instalação de operadores logísticos e indústria leve.

### **Segmento Retail**

#### **(i) Strip Malls**

Neste segmento, desenvolvemos centros de compras e serviços para atender à demanda dos moradores de Empreendimentos Residenciais Populares, do seu entorno e de outros empreendimentos desenvolvidos pela Companhia ou pela MRV. Dos projetos em desenvolvimento até 31 de dezembro de 2013 foram investidos 29,4 milhões e estavam localizados em 4 cidades e 4 estados. Este perfil de empreendimento se beneficia da criação de novos polos consumidores e crescimento do consumo no país.

#### **(ii) Shopping Centers**

Neste segmento, desenvolvemos complexos de compras e serviços para atender a crescente demanda por Shopping Centers do mercado consumidor. Aproveitamos da sinergia demográfica de empreendimentos residenciais da MRV em regiões de empreendimentos residenciais. Os projetos deste perfil da LOG estavam localizados em 2 cidades e 2 estados até 31 de dezembro de 2013 e haviam sido investidos cerca de R\$51,2 milhões após a venda de metade da nossa participação no Shopping Contagem que possui como parceiro um dos principais players de Shopping Centers do mercado com experiência nacional na construção de desenvolvimento destes empreendimentos.

### **Segmento Loteamento Industrial**

Neste segmento, implantamos loteamentos com infraestrutura para polos industriais desenvolvidos ou em desenvolvimento. O único projeto atualmente em desenvolvimento está localizado em Betim (MG). O Parque Industrial Betim possui aproximadamente 2,8 milhões de m<sup>2</sup> de área vendável com localização privilegiada no entroncamento entre as rodovias BR 381 e BR 262. Até 31 de dezembro de 2013 haviam sido investidos aproximadamente R\$ 27,0 milhões neste projeto.

### **Segmento Escritórios (Office)**

Neste segmento, desenvolvemos imóveis para locação ou venda a profissionais liberais e empresas. Os Projetos em desenvolvimento em 31 de dezembro de 2013 estavam localizados em 2 cidades e 2 estados e totalizavam aproximadamente R\$139,4 milhões em investimentos.



**b. Aquisições já divulgadas de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia.**

Não aplicável.

**c. Novos produtos e serviços (incluindo (i) descrição das pesquisas em andamento já divulgadas; (ii) montantes totais gastos em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços; (iii) projetos em desenvolvimento já divulgados; e (iv) montantes totais gastos no desenvolvimento de novos produtos ou serviços).**

Não aplicável.

**10.11. Comentar sobre outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção.**

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

## Remuneração dos Administradores (Item 13 do Formulário de Referência)

### 13.2 - Remuneração total do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal:

#### Remuneração total do Exercício Social em 2014 Estimada - Valores Anuais

|  | Conselho de Administração  | Diretoria Estatutária  | Conselho Fiscal | Total |
|--|--|--|-----------------|-------|
| Nº de membros                              | 7,0  | 3,0  |                 | 10,0  |
| Remuneração fixa anual                     |  |  |                 | -     |
| Salário ou pró-labore                      | -  | 1.040  |                 | 1.040 |
| Benefícios direto e indireto               |  | -  |                 | -     |
| Participações em comitês                   |  | -  |                 | -     |
| Outros                                     |  | -  |                 | -     |
| Descrição de outras remunerações fixas     |  | -  |                 | -     |
|  |  | -  |                 | -     |
| Remuneração variável                       |  | -  |                 | -     |
| Bônus                                      |  | -  |                 | -     |
| Participação de resultados                 |  | 960  |                 | 960   |
| Participação em reuniões                   |  | -  |                 | -     |
| Comissões                                  |  | -  |                 | -     |
| Outros                                     |  | -  |                 | -     |
| Descrição de outras remunerações variáveis |  | -  |                 | -     |
|  |  | -  |                 | -     |
| Pós-emprego                                |  | -  |                 | -     |
| Cessação do cargo                          |  | -  |                 | -     |
| Baseada em ações                           |  | 291  |                 | 291   |
| Observação                                 | * O número de membros do Conselho de administração e da Diretoria estatutária foi calculado na forma especificada pelo Ofício-Circular/CVM/SEP/Nº01/2013, item 9.2.13.b.<br>* O Conselho de Administração da LOG Commercial Properties não é remunerado por ser composto em sua totalidade de acionistas (Pessoa Física) e representantes de acionistas (Pessoa Jurídica). | * O número de membros do Conselho de administração e da Diretoria estatutária foi calculado na forma especificada pelo Ofício-Circular/CVM/SEP/Nº01/2013, item 9.2.13.b. |                 | -     |
| Total da remuneração                       | -  | 2.291  | -               | 2.291 |

#### Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2013 - Valores Anuais

|  | Conselho de Administração | Diretoria Estatutária | Conselho Fiscal | Total |
|--|---------------------------|-----------------------|-----------------|-------|
| Nº de membros                              | 6,58                      | 3,0                   |                 | 9,58  |
| Remuneração fixa anual                     |                           |                       |                 | -     |
| Salário ou pró-labore                      | -                         | 990                   |                 | 990   |
| Benefícios direto e indireto               |                           | -                     |                 | -     |
| Participações em comitês                   |                           | -                     |                 | -     |
| Outros                                     |                           | -                     |                 | -     |
| Descrição de outras remunerações fixas     |                           | -                     |                 | -     |
|  |                           | -                     |                 | -     |
| Remuneração variável                       |                           | -                     |                 | -     |
| Bônus                                      |                           | -                     |                 | -     |
| Participação de resultados                 |                           | 279                   |                 | 279   |
| Participação em reuniões                   |                           | -                     |                 | -     |
| Comissões                                  |                           | -                     |                 | -     |
| Outros                                     |                           | -                     |                 | -     |
| Descrição de outras remunerações variáveis |                           | -                     |                 | -     |
|  |                           | -                     |                 | -     |
| Pós-emprego                                |                           | -                     |                 | -     |
| Cessação do cargo                          |                           | -                     |                 | -     |
| Baseada em ações                           |                           | 346                   |                 | 346   |

|                      |  |  |   |       |
|----------------------|--|--|---|-------|
| Observação           | * O número de membros do Conselho de administração e da Diretoria estatutária foi calculado na forma especificada pelo Ofício-Circular/CVM/SEP/Nº01/2013, item 9.2.13.b.<br>(6 membros x 12 meses) + (1 membro x 7 meses) = 6,58 membros em média.<br>* O Conselho de Administração da LOG Commercial Properties não é remunerado por ser composto em sua totalidade de acionistas (Pessoa Física) e representantes de acionistas (Pessoa Jurídica). | * O número de membros do Conselho de administração e da Diretoria estatutária foi calculado na forma especificada pelo Ofício-Circular/CVM/SEP/Nº01/2013, item 9.2.13.b. |   | -     |
| Total da remuneração | -  | 1.615  | - | 1.615 |

**Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2012 - Valores Anuais**

|  | Conselho de Administração  | Diretoria Estatutária  | Conselho Fiscal | Total |
|--|--|--|-----------------|-------|
| Nº de membros                              | 6,00   | 3,00   |                 | 9,00  |
| Remuneração fixa anual                     |  |  |                 | 0,00  |
| Salário ou pró-labore                      | -  | 838  |                 | 838   |
| Benefícios direto e indireto               |  | -  |                 | -     |
| Participações em comitês                   |  | -  |                 | -     |
| Outros                                     |  | -  |                 | -     |
| Descrição de outras remunerações fixas     |  | -  |                 | -     |
|  |  | -  |                 | -     |
| Remuneração variável                       |  | -  |                 | -     |
| Bônus                                      |  | -  |                 | -     |
| Participação de resultados                 |  | 264  |                 | 264   |
| Participação em reuniões                   |  | -  |                 | -     |
| Comissões                                  |  | -  |                 | -     |
| Outros                                     |  | -  |                 | -     |
| Descrição de outras remunerações variáveis |  | -  |                 | -     |
|  |  | -  |                 | -     |
| Pós-emprego                                |  | -  |                 | -     |
| Cessação do cargo                          |  | -  |                 | -     |
| Baseada em ações                           |  | 348  |                 | 348   |
| Observação                                 | * O número de membros do Conselho de administração e da Diretoria estatutária foi calculado na forma especificada pelo Ofício-Circular/CVM/SEP/Nº01/2013, item 9.2.13.b.<br>* O Conselho de Administração da LOG Commercial Properties não é remunerado por ser composto em sua totalidade de acionistas (Pessoa Física) e representantes de acionistas (Pessoa Jurídica). | * O número de membros do Conselho de administração e da Diretoria estatutária foi calculado na forma especificada pelo Ofício-Circular/CVM/SEP/Nº01/2013, item 9.2.13.b. |                 |       |
| Total da remuneração                       | -  | 1.450  | -               | 1.450 |

**Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2011 - Valores Anuais**

|  | Conselho de Administração  | Diretoria Estatutária   | Conselho Fiscal | Total |
|--|--|---|-----------------|-------|
| Nº de membros                              | 4,42   | 2,92  |                 | 7,3   |
| Remuneração fixa anual                     |  |   |                 | -     |
| Salário ou pró-labore                      | -  | 723   |                 | 723   |
| Benefícios direto e indireto               |  | -   |                 | -     |
| Participações em comitês                   |  | -   |                 | -     |
| Outros                                     |  | -   |                 | -     |
| Descrição de outras remunerações fixas     |  | -   |                 | -     |
|  |  | -   |                 | -     |
| Remuneração variável                       |  | -   |                 | -     |
| Bônus                                      |  | -   |                 | -     |
| Participação de resultados                 |  | 99  |                 | 99    |
| Participação em reuniões                   |  |   |                 | -     |
| Comissões                                  |  |   |                 | -     |
| Outros                                     |  |   |                 | -     |
| Descrição de outras remunerações variáveis |  |   |                 | -     |
|  |  |   |                 | -     |
| Pós-emprego                                |  |   |                 | -     |
| Cessação do cargo                          |  |   |                 | -     |
| Baseada em ações                           |  | 243   |                 | 243   |
| Observação                                 | <p>* O número de membros do Conselho de administração e da Diretoria estatutária foi calculado na forma especificada pelo Ofício-Circular/CVM/SEP/Nº01/2013, item 9.2.13.b.<br/> <math>(4 \text{ membros} \times 12 \text{ meses}) + (1 \text{ membro} \times 5 \text{ meses}) / 12 = 4,42 \text{ membros em média}</math><br/>                     * O Conselho de Administração da LOG Commercial Properties não é remunerado por ser composto em sua totalidade de acionistas (Pessoa Física) e representantes de acionistas (Pessoa Jurídica).</p> | <p>* O número de membros do Conselho de administração e da Diretoria estatutária foi calculado na forma especificada pelo Ofício-Circular/CVM/SEP/Nº01/2013, item 9.2.13.b.<br/> <math>(2 \text{ diretores} \times 12 \text{ meses}) + (1 \text{ diretor} \times 11 \text{ meses}) = 2,92 \text{ diretores em média}</math></p> |                 |       |
| Total da remuneração                       | -  | 1.065   | -               | 1.065 |

**Proposta de destinação do lucro líquido do exercício**  
Conforme Anexo 9-1- II da Instrução CVM 481 de 17 de dezembro de 2009

**Destinação do Lucro Líquido**

De acordo com o art. 9º da ICVM 481/2009 a LOG Commercial Properties e Participações S.A. apresenta proposta de sua Administração de destinação do lucro do exercício findo em 31/12/2013 (em R\$ mil).

**1) Lucro Líquido do exercício (em R\$ mil).**

|   |               |
|---|---------------|
| Lucro do exercício                        | 30.922        |
| Reserva legal - 5% do lucro do exercício  | (1.546)       |
| <u>Lucro disponível para distribuição</u> | <u>29.376</u> |

**2) Montante global e o valor por ação dos dividendos (em R\$ mil).**

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Total de dividendos propostos | 2.938  |
| Dividendos propostos por ação | 0,0171 |

**3) Percentual do lucro líquido do exercício distribuído (em R\$ mil).**

|   |               |
|---|---------------|
| Lucro do exercício                        | 30.922        |
| Reserva legal - 5% do lucro do exercício  | (1.546)       |
| <u>Lucro disponível para distribuição</u> | <u>29.376</u> |
| Total de dividendos propostos             | 2.938         |
| % do lucro líquido distribuído            | 10%           |

**4) Montante global e o valor por ação de dividendos distribuídos com base em lucro de exercícios anteriores.**

Não será proposta à assembleia geral a declaração de dividendos com base em lucro de exercícios anteriores.

**5) Informar, deduzidos os dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados (em R\$ mil):**

**a) Valor bruto de dividendo e juros sobre o capital próprio, de forma segregada, por espécie e classe.**

Valor bruto dos dividendos propostos por ação ordinária: R\$ 0,0171.

**b) Forma e o prazo de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio.**

Os dividendos propostos deverão ser pagos em moeda corrente nacional, e, salvo deliberação em contrário da Assembleia geral, no dia 30 de maio de 2014.

**c) Atualização e juros sobre os dividendos e juros sobre capital próprio.**

Os dividendos serão pagos sem atualização monetária.

**d) Data de declaração de pagamento dos dividendos e juros sobre o capital próprio considerada para identificação dos acionistas que terão direito ao seu recebimento.**

Não se aplica.

**6) Dividendos ou juros sobre capital próprio com base em lucros apurados em balanços semestrais ou em períodos menores.**

Não se aplica.

**7) Lucro, dividendos e juros sobre capital social do exercício e dos 3 exercícios anteriores.**

| <b>(em R\$ mil)</b>                      | <b>31/12/2013</b> | <b>31/12/2012</b> | <b>31/12/2011</b> | <b>31/12/2010</b> |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Lucro do exercício                       | 30.922            | 8.588             | 6.570             | 464               |
| Reserva legal - 5% do lucro do exercício | (1.546)           | (429)             | (328)             | (23)              |
| Lucro disponível para distribuição       | 29.376            | 8.159             | 6.242             | 441               |
| Dividendos distribuídos por ação         | 0,0171            | 0,0061            | 0,0046            | 0,0062            |

**8) Destinação de lucros à reserva legal (em R\$ mil).**

|  |         |
|--|---------|
| Lucro do exercício                       | 30.922  |
| Reserva legal - 5% do lucro do exercício | (1.546) |

**9) Ações preferenciais com direito a dividendos fixos ou mínimos.**

Não se aplica.

**10) Em relação ao dividendo obrigatório:**

**a) Forma de cálculo.**

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 dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucro existentes no último balanço anual ou semestral. Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos poderão ser imputados ao dividendo obrigatório. A Assembleia Geral poderá alterar o percentual de dividendos a serem pagos aos acionistas. Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 10% 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.

**b) Informar se ele está sendo pago integralmente.**

Será proposto à Assembleia o pagamento integral dos dividendos.

**c) Informar o montante eventualmente retido.**

Não aplicável.

**11) Retenção do dividendo obrigatório devido à situação financeira da Companhia.**

Não se aplica.

**12) Destinação de resultado para reserva de contingências.**

Não se aplica.

**13) Destinação de resultado para reserva de lucros a realizar.**

Não se aplica.

**14) Destinação de resultado para reservas estatutárias.**

Não se aplica.

**15) Retenção de lucros prevista em orçamento de capital.**

Não se aplica.

**16) Destinação de resultado para a reserva de incentivos fiscais.**

Não se aplica.



## Eleição do Conselho de administração

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o Conselho de Administração será composto por no mínimo 03 conselheiros eleitos em Assembleia Geral, podendo ser acionistas ou não. O Estatuto Social da LOG Commercial Properties, por sua vez, determina que o Conselho de Administração poderá ser composto por até 07 membros efetivos, cujos mandatos serão unificados, e terão duração de 01 ano, contados da data de eleição, podendo ser reeleitos. Atualmente o conselho de administração da Companhia é composto por:

- **Rubens Menin Teixeira de Souza** – Presidente do Conselho de Administração da LOG Commercial Properties é graduado em Engenharia Civil pela Universidade Federal de Minas Gerais em 1978, sócio fundador do Grupo MRV e principal executivo, hoje exercendo o cargo de Presidente do Conselho de Administração da MRV Engenharia e Participações S.A.. É sócio fundador do Banco Intermedium e Presidente do Conselho de Administração desde a constituição da companhia, em 1994.
- **Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez** – Graduado em direito pela Faculdade de Direito Milton Campos, em 1981. É sócio fundador da Construtora Becker Cabaleiro em 1977 e da CVG em 1986. Vice-Presidente da Câmara do Mercado Imobiliário de Belo Horizonte na relação com as construtoras e o Sindicato da Construção Civil de 1999 a 2002. É sócio fundador e membro do Conselho de Administração do Banco Intermedium desde a constituição desta companhia, em 1994. Sr. Fernandez integra o Conselho de Administração da LOG Commercial Properties e Urbamais e acumula o cargo de Diretor-Presidente destas empresas.
- **Marcelo Martins Patrus** – Graduado em Administração de Empresas (1985) e Contabilidade (1987) pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (PUC). É Acionista e Diretor Presidente da Patrus Transportes Urgentes, uma companhia líder no setor de logística no Brasil, com mais de 1.700 empregados e uma frota de 2.100 veículos, abrangendo 9 Estados do Sul, Sudeste e Nordeste. Possui mais de 35 anos de experiência no setor de logística, além de ser um membro de várias associações da indústria.
- **Barry Stuart Sternlicht** – Presidente e fundador da Starwood Capital Group. É o Presidente do Conselho da Société du Louvre. Foi responsável, nos últimos 20 anos, pela estruturação de mais de 400 transações de investimento totalizando mais de US\$ 40 bilhões em ativos. Foi o fundador e Presidente da Starwood Hotels & Resorts Worldwide, empresa que hoje é uma das maiores companhias hoteleiras do mundo com 800 propriedades em 80 países que empregam mais de 115 mil pessoas. É graduado pela Brown University e possui MBA pela Harvard Business School.
- **Leonardo Guimarães Corrêa** – Formado em Economia pela Universidade Federal de Minas Gerais (1980), com pós-graduação em Finanças na FGV (1986). Foi gerente de tesouraria no Lloyds Bank entre 1982 e 1990 e tesoureiro do JP Morgan de 1990 a 2000. Ex-sócio do Banco Pactual (2000-2003) e da Perfin Administração de Recursos (2003-2006). É Diretor Executivo de Finanças da MRV Engenharia e Participações S.A. desde 2006.
- **Fernando Jorge Buso Gomes** – Graduado em Ciências Econômicas, com diversos cursos de especialização em finanças e gestão. Foi diretor de Merchant Banking, Corporate Finance e Mercados de Capitais Internacionais do Banco Chase Manhattan S.A. No Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Brasil, foi diretor das áreas de Banco de Investimentos e Mercados de Capitais. Em 2003 foi eleito Diretor Departamental do Banco Bradesco S.A. Desde 2007 é diretor do Banco Bradesco BBI S.A., atualmente é responsável pela área de Private Equity do Grupo. Foi Conselheiro da CPFL Renováveis e atualmente além da LOG, participa dos Conselhos de Administração das seguintes empresas: Sete Brasil (Vice-Presidente); Smartia Corretora de Seguros (Presidente); BR Towers; Brennand Cimentos.
- **Ryan William Hawley** – É formado em Economia pela Universidade de Berkeley (CA) e possui mestrado na London School of Economics. Especialista na construção de modelos financeiros, na estruturação de due dilligence e Road show para assessoramento de transações de aquisições, fusões e refinanciamentos.

A Companhia propõe a reeleição dos membros do conselho com mandatos de 01 (um) ano, que se estenderão até a próxima Assembleia Geral que vier deliberar sobre as contas do exercício social de 2014.