

LOG COMMERCIAL PROPERTIES E  
PARTICIPAÇÕES S.A.

(atual denominação da MRV LOGÍSTICA E  
PARTICIPAÇÕES S.A.)

1ª. EMISSÃO (PÚBLICA) DE DEBÊNTURES

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2014

Rio de Janeiro, 30 de Abril de 2015.

Prezados Senhores Debenturistas,

Na qualidade de Agente Fiduciário da 1ª. Emissão (Pública) de Debêntures da LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A. (atual denominação da MRV LOGÍSTICA E PARTICIPAÇÕES S.A.) (“Emissão”), apresentamos a V.Sas o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo o disposto na Instrução da CVM nº 28, 23 de Novembro de 1983 e na Escritura de Emissão.

A apreciação sobre a situação da empresa foi realizada com base nas Demonstrações Financeiras auditadas, demais informações fornecidas pela Emissora e controles internos da Pentágono.

Informamos, também, que este relatório encontra-se à disposição dos debenturistas na sede da Companhia Emissora, na sede da Pentágono, na CVM, na CETIP e na sede do Coordenador Líder da Emissão.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à companhia emissora, estando também disponível em nosso website [www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br).

Atenciosamente,

**PENTÁGONO S.A. DTVM.**

## Características da Emissora

- Denominação Social: LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.
- CNPJ/MF: 09.041.168/0001-10
- Diretor de Relações com Investidores: Sr. Felipe Enck Gonçalves
- Atividades: (i) a administração de bens próprios; (ii) a prestação de serviços de engenharia e de construção de imóveis residenciais e/ou comerciais; (iii) a incorporação, construção, comercialização e locação de imóveis próprios ou de terceiros, residenciais e/ou comerciais; e (iv) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

## Características da Emissão

- Data de Emissão: 16/05/2011
- Data de Vencimento: 16/02/2014
- Banco Escriturador/Mandatário: Banco Bradesco S.A.
- Código Cetip/ISIN: MRVL11/BRMRVLDBS009
- Coordenador Líder: Banco Votorantim S.A.
- Destinação dos Recursos: Os recursos captados por meio da Emissão serão destinados à realização de empreendimentos imobiliários comerciais e para expansão dos empreendimentos imobiliários comerciais já existentes pela Emissora.
- Tipo de Emissão: Emissão Pública de Debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária com garantia adicional fidejussória, para distribuição pública com esforços restritos de colocação.

1. Eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Companhia ou, ainda, inadimplemento ou atraso na obrigação

**prestação de informações pela Companhia:** (Artigo 12, alínea a, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

A Pentágono declara que não possui conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou de qualquer inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações.

2. **Alterações Estatutárias:** (Artigo 12, alínea b, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Em AGE, realizada em 11/07/2014, foi aprovada a alteração do caput artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, em virtude da deliberação de aumento do seu capital social.

3. **Comentários sobre as demonstrações financeiras da Companhia, indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da empresa:** (Artigo 12, alínea c, inciso XVII da Instrução CVM 28/830029)

- **A Empresa**

- ➔ Atividade Principal: 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios;
- ➔ Situação da Empresa: ativa;
- ➔ Natureza do Controle Acionário: privado holding;
- ➔ Critério de Elaboração do Balanço: legislação societária.

- **Situação Financeira**

- ➔ Liquidez Geral: de 0,25 em 2013 para 0,16 em 2014;
- ➔ Liquidez Corrente: de 0,50 em 2013 para 0,48 em 2014;
- ➔ Liquidez Seca: de 0,50 em 2013 para 0,48 em 2014;
- ➔ Giro do Ativo: de 0,05 em 2013 para 0,03 em 2014.

- **Estrutura de Capitais**

A Companhia apresentou uma redução nos Empréstimos e Financiamentos sobre o Patrimônio Líquido de 31,4% de 2013 para 2014. O Índice de Participação do Capital de Terceiros sobre o Patrimônio Líquido também apresentou uma redução de 32,7% de 2013 para 2014. O grau de imobilização em relação ao Patrimônio Líquido apresentou redução de 11,8% de 2013 para 2014. A empresa

apresentou no seu Passivo Não Circulante um aumento de 78,0% de 2013 para 2014, e uma variação negativa no índice de endividamento de 18,1% de 2013 para 2014.

Solicitamos a leitura completa das Demonstrações Contábeis da Companhia, Relatório da Administração e o Parecer dos Auditores Independentes, para melhor análise da situação econômica e financeira da Companhia.

4. **Posição da distribuição ou colocação das debêntures no mercado:** (Artigo 12, alínea d, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- VALOR UNITÁRIO NA EMISSÃO: R\$ 1.000.000,00
- ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL: não aplicável
- REMUNERAÇÃO: 100% do DI + 2,20% a.a.
- PAGAMENTOS EFETUADOS POR DEBÊNTURE (2014):

Juros:

17/02/2014 – R\$ 29.444,847000

Amortização:

17/02/2014 – R\$ 1.000.000,000000 (vencimento)

- POSIÇÃO DO ATIVO:

Quantidade em circulação: 0

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 108

5. **Resgate, amortização, conversão, repactuação, pagamento dos juros das debêntures realizadas no período, bem como aquisições e vendas de debêntures efetuadas pela companhia emissora:** (Artigo 12, alínea e, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- Resgate: não houve;
- Amortização: conforme item 4 acima;
- Conversão: não aplicável;
- Repactuação: não aplicável;

- Pagamento dos juros das debêntures realizados no período: conforme item 4 acima;
  - Aquisições e vendas de debêntures efetuadas pela companhia Emissora: não houve.
6. Constituição e aplicações de fundo de amortização de debêntures, quando for o caso: (Artigo 12, alínea f, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não houve a constituição de Fundo de Amortização para esta Emissão.

7. Acompanhamento da destinação dos recursos captados através da emissão de debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da companhia Emissora: (Artigo 12, alínea g, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

De acordo com as informações obtidas, os recursos adquiridos por meio da Emissão de Debêntures foram utilizados conforme previsto na Escritura de Emissão.

8. Relação dos bens e valores entregues à sua administração: (Artigo 12, alínea h, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não há bens e/ou valores entregues ao Agente Fiduciário para administração.

9. Cumprimento de outras obrigações assumidas pela companhia na escritura de emissão: (Artigo 12, alínea i, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

De acordo com as informações obtidas, verificamos o cumprimento das obrigações assumidas na Escritura de Emissão.

10. Declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias das debêntures: (Artigo 12, alínea j, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

As debêntures da presente emissão são da espécie quirografária, sem garantia real e nem preferência, com garantia fidejussória.

As Debêntures contam com a seguinte garantia: (i) fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão.

De acordo com as informações obtidas da Emissora, a(s) garantia(s) prestada(s) nesta Emissão permaneceu(ram) perfeitamente suficiente(s) e exequível(is), tal como foi(ram) constituída(s), outorgada(s) e/ou emitida(s).

11. Existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, feitas pela própria emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período: (Artigo 12, alínea k, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

(i) Denominação da companhia ofertante: **LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.**

- Emissão: 2ª.
- Valor da emissão: R\$ 80.000.000,00;
- Quantidade de debêntures emitidas: 80;
- Espécie: com garantia real;
- Prazo de vencimento das debêntures: 18/06/2019;
- Tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores: (i) alienação fiduciária de imóvel de propriedade da CONTAGEM I SPE LTDA.; e (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes do contrato de locação comercial de imóvel celebrados com clientes da Contagem I SPE Ltda., de propriedade da CONTAGEM I SPE LTDA.;
- Eventos de resgate, amortização, pagamentos, conversão, repactuação e inadimplemento no período, por debênture:

(i) Pagamentos:

Amortização:

18/06/2014 – R\$ 60.000,000000

Juros:

18/06/2014 – R\$ 50.576,347250

12/12/2014 – R\$ 49.822,575289

Resgate Total Antecipado:

12/12/2014 – R\$ 790.000,000000

(ii) Denominação da companhia ofertante: **LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.**

- Emissão: 3ª.
- Valor da emissão: R\$ 100.000.000,00;
- Quantidade de debêntures emitidas: 10.000;
- Espécie: com garantia real;
- Prazo de vencimento das debêntures: 03/06/2020;
- Tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores: (i) alienação fiduciária de imóvel de propriedade da CONTAGEM II SPE LTDA.; (ii)

cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes do contrato de locação comercial de imóvel celebrados com clientes da Contagem II SPE Ltda., de propriedade da Contagem II SPE LTDA.; (iii) hipoteca em 2º grau de imóvel de propriedade da Log Commercial Properties e Participações S.A.; (iv) hipoteca em 2º grau, de imóvel de propriedade da Log Commercial Properties e Participações S.A.; e (v) hipoteca em 2º grau de imóvel de propriedade da JUNDIAÍ I INCORPORAÇÃO SPE LTDA.;

- Eventos de resgate, amortização, pagamentos, conversão, repactuação e inadimplemento no período, por debênture:

(i) Pagamentos:

Amortização:

03/06/2014 – R\$ 200,000000

03/12/2014 – R\$ 200,000000

Juros:

03/06/2014 – R\$ 590,740150

03/12/2014 – R\$ 636,299005

(iii) Denominação da companhia ofertante: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**

- Emissão: 3ª.
- Valor da emissão: R\$ 516.400.000,00;
- Quantidade de debêntures emitidas: 51.640;
- Espécie: quirografária;
- Prazo de vencimento das debêntures: 01/02/2014;
- Tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores: Não aplicável;
- Eventos de resgate, amortização, pagamentos, conversão, repactuação e inadimplemento no período, por debênture:

(i) Pagamentos:

Juros:

03/02/2014 – R\$ 273,437905

Amortização:

03/02/2014 – R\$ 5.000,000000 (vencimento)

## 12. Parecer:



Não possuímos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora, que manteve seu registro atualizado junto à CVM - Comissão de Valores Imobiliários.

13. **Declaração sobre a aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário:** (Artigo 12, alínea I, inciso XVII da Instrução CVM 28/83 e artigo 68, alínea “b” da Lei nº 6.404 de 15 de Dezembro de 1976)

A Pentágono declara que se encontrou, durante a vigência das debêntures desta Emissão, plenamente apta no exercício da sua função de Agente Fiduciário.

Este relatório foi preparado com todas as informações necessárias ao preenchimento dos requisitos contidos na Instrução CVM 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis.

Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas nem de que tal exatidão permanecerá no futuro. Essas informações não devem servir de base para se empreender de qualquer ação sem orientação profissional qualificada, precedida de um exame minucioso da situação em pauta.

**PENTÁGONO S.A. DTVM**

## DOCUMENTOS ANEXOS:

Balanço Patrimonial Consolidado (Anexo 1)

Demonstrações de Resultado Consolidado (Anexo 2)

Parecer dos Auditores (Anexo 3)

## Anexo 1

### Balancos patrimoniais 31 de dezembro de 2014 e 2013 (Valores expressos em milhares de reais – R\$)

	Nota explicativa	Individual		Consolidado	
		31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
<b>Ativo</b>					
<b>Ativo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3	60.626	79.138	77.334	151.200
Contas a receber	4	4.490	3.212	24.806	20.758
Impostos a recuperar		4.677	4.341	6.577	5.144
Despesas antecipadas		611	726	2.386	1.654
Outros		1	3	3	3
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>70.405</b>	<b>87.420</b>	<b>111.106</b>	<b>178.759</b>
<b>Ativo não circulante</b>					
Contas a receber	4	2.289	2.433	8.293	14.194
Despesas antecipadas		745	854	4.442	2.842
Impostos a recuperar		11.991	10.621	38.839	19.822
Imposto de renda e contribuição social diferidos	9	28.535	6.366	28.535	6.505
Outros		4	-	81	2
Investimento em controladas e controladas em conjunto	5	1.771.228	1.099.410	242.961	156.929
Propriedades para investimento	6	357.548	185.998	2.190.831	1.246.621
Imobilizado		844	376	1.060	613
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>2.173.184</b>	<b>1.306.078</b>	<b>2.515.042</b>	<b>1.447.528</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>2.243.589</b>	<b>1.393.498</b>	<b>2.626.148</b>	<b>1.626.287</b>
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>					
<b>Passivo circulante</b>					
Fornecedores		995	1.735	5.692	10.772
Empréstimos e financiamentos	7	125.750	117.380	162.523	121.414
Debêntures	7	22.755	123.907	22.755	123.907
Salários, encargos sociais e benefícios		2.379	2.611	2.743	4.024
Impostos e contribuições a recolher		637	714	3.241	4.196
Contas a pagar por aquisição de terrenos		-	13.821	-	13.821
Adiantamentos - permutas	8	-	-	4.029	6.647
Impostos diferidos	9	-	-	1.666	1.625
Dividendos a pagar	11	25.856	2.938	25.856	2.938
Obrigações com empresas relacionadas	15	-	6.832	-	201
Contas a pagar por aquisição de investimento	5	-	65.950	-	65.950
Outros		535	356	1.651	1.812
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>178.907</b>	<b>336.244</b>	<b>230.156</b>	<b>357.307</b>
<b>Passivo não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	7	151.469	166.153	430.382	370.455
Debêntures	7	418.769	151.140	418.769	151.140
Adiantamentos - permutas		40.000	-	42.776	5.811
Impostos diferidos	9	-	-	48.349	970
Provisão para riscos trabalhistas, fiscais e civis	10	203	64	203	64
Outros		250	-	1.298	555
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>610.691</b>	<b>317.357</b>	<b>941.777</b>	<b>528.995</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>789.598</b>	<b>653.601</b>	<b>1.171.933</b>	<b>886.302</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	11	171.844	171.453	171.844	171.453
Reservas de capital		528.522	525.576	528.522	525.576
Reservas de lucro		753.625	42.868	753.625	42.868
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia		1.453.991	739.897	1.453.991	739.897
Participações dos acionistas não controladores		-	-	224	88
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>1.453.991</b>	<b>739.897</b>	<b>1.454.215</b>	<b>739.985</b>
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>2.243.589</b>	<b>1.393.498</b>	<b>2.626.148</b>	<b>1.626.287</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Anexo 2

### Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto o lucro por ação)

	Nota explicativa	Individual		Consolidado	
		2014	2013	2014	2013
Receita líquida	13	15.701	12.520	67.968	89.255
Custos	14	-	(3.954)	-	(38.835)
Lucro bruto		15.701	8.566	67.968	50.420
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas comerciais	14	(4.523)	(3.570)	(10.508)	(7.616)
Despesas gerais e administrativas	14	(7.201)	(9.380)	(8.723)	(9.565)
Honorários da administração	14	(1.065)	(990)	(1.065)	(990)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	6	(10.648)	-	160.297	-
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	14	(554)	(742)	229	(1.364)
Resultado de equivalência patrimonial	5	265.421	36.939	77.484	8.445
Lucro operacional antes do resultado financeiro		257.131	30.823	285.682	39.330
Resultado financeiro					
Encargos financeiros	7	(16.066)	(9.124)	(37.686)	(15.901)
Receitas financeiras		3.958	7.038	8.571	11.054
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		245.023	28.737	256.567	34.483
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes		-	-	(5.694)	(4.610)
Diferidos	9	27.150	2.185	21.374	1.049
		27.150	2.185	15.680	(3.561)
Lucro do exercício		272.173	30.922	272.247	30.922
Lucro atribuível a:					
Acionistas controladores				272.173	30.922
Acionistas não controladores				74	-
				272.247	30.922
Lucro por ação (Em Reais - R\$):					
Básico	12	1,58572	0,20119	1,58572	0,20119
Diluído	12	1,58259	0,20081	1,58259	0,20081

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Anexo 3

### **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Aos  
Acionistas e Administradores da  
LOG Commercial Properties e Participações S.A.  
Belo Horizonte - MG

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da LOG Commercial Properties e Participações S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

#### **Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras**

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

#### **Responsabilidade dos auditores independentes**

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



## Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da LOG Commercial Properties e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2014, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).


## Outros assuntos

### Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas e como informação suplementar pelas IFRSs, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 26 de fevereiro de 2015

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP015199/O-6 – F-MG



Flávio de Aquino Machado  
Contador CRC-1MG065899/O-2