

LOG COMMERCIAL PROPERTIES E
PARTICIPAÇÕES S.A.

3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2015

Rio de Janeiro, 29 de Abril de 2016.

Prezados Senhores Debenturistas,

Na qualidade de Agente Fiduciário da 3ª Emissão de Debêntures da LOG COMMERCIAL PROPERTIES 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.

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

- Emissão: 3ª
- Séries: Única
- Data de Emissão: 03/06/2013
- Data de Vencimento: 03/06/2020
- Banco Escriturador/Mandatário: Banco Bradesco S.A.
- Código Cetip/ISIN: MRVL13/ BRMRVLDBS025
- Coordenador Líder: Banco Bradesco BBI S.A.
- Destinação dos Recursos: Os recursos captados por meio da Emissão serão destinados à gestão ordinária dos negócios da Emissora, em especial (i) à liquidação antecipada de determinadas cédulas de crédito bancárias emitidas pela Emissora; (ii) pagamento/aquisição de terrenos; e (iii) à realização de novos empreendimentos logísticos pela Emissora.
- Tipo de Emissão: Emissão Pública de Debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para distribuição pública com esforços restritos de colocação.

1. Eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Companhia ou, ainda, inadimplemento ou atraso na obrigatória 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 02/04/2015, foi aprovada a alteração do artigo 2º do Estatuto Social da Companhia, em virtude da deliberação de alteração da sede.

Em AGE*, realizada em 30/04/2015, foi aprovada a alteração do caput do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, em virtude da deliberação de aumento do seu capital social.

Em AGE, realizada em 29/06/2015, foi aprovada a alteração do caput do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, em virtude da deliberação de aumento do seu capital social.

Em AGE, realizada em 23/07/2015, foi aprovada a alteração do artigo 16 do Estatuto Social da Companhia, em virtude da deliberação que aprovou a criação do cargo de membro suplente do Conselho de Administração da Companhia.

*Ademais, informamos que a mencionada AGE foi realizada juntamente com a AGO da Companhia.

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 28/83)

- **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 0,16 em 2014 para 0,15 em 2015;
- ➔ Liquidez Corrente: de 0,48 em 2014 para 0,29 em 2015;
- ➔ Liquidez Seca: de 0,48 em 2014 para 0,29 em 2015;
- ➔ Giro do Ativo: de 0,03 em 2014 para 0,04 em 2015.

- **Estrutura de Capitais**

A Companhia apresentou uma redução nos Empréstimos e Financiamentos sobre o Patrimônio Líquido de 9% de 2014 para 2015. O Índice de Participação do Capital de Terceiros sobre o Patrimônio Líquido também apresentou uma redução de 10% de 2014 para 2015. O grau de imobilização em relação ao Patrimônio Líquido apresentou redução de 4% de 2014 para 2015. A empresa apresentou no seu Passivo Não Circulante uma redução de 3% de 2014 para 2015, e uma variação negativa no índice de endividamento de 6% de 2014 para 2015.

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\$ 10.000,00
- ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL: não aplicável
- REMUNERAÇÃO: 100% do DI + 1,90% a.a.
- PAGAMENTOS EFETUADOS POR DEBÊNTURE (2015):

Amortização:

03/06/2015 – R\$ 300,000000

Juros:

03/06/2015 – R\$ 652,774627

03/12/2015 – R\$ 728,363305

- **POSIÇÃO DO ATIVO:**

Quantidade em circulação: 10.000

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 10.000

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 com garantia real.

As Debêntures contam com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de bens imóveis; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; e (iii) hipoteca, conforme previsto na Escritura de Emissão.

De acordo com as informações obtidas da Emissora, a(s) garantia(s) prestada(s) nesta Emissão permanece(m) 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: 4ª.
 - Valor da emissão: R\$ 100.000.000,00;
 - Quantidade de debêntures emitidas: 10.000;
 - Espécie: quirografária;
 - Prazo de vencimento das debêntures: 28/02/2019;
 - Tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores*: (i) hipoteca de imóveis de propriedade da MRV Log MDI SJC I Incorporações SPE Ltda. e da LOG SJRP I Incorporação SPE Ltda., inscritos sob as matrículas: a) 11.745, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos – SP; b) 11.746, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos – SP; e c) 72.653, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto – SP, conforme previsto na Escritura de Emissão;
- *Redação em conformidade com o 2º Aditamento à Escritura de Emissão.
- Eventos de resgate, amortização, pagamentos, conversão, repactuação e inadimplemento no período, por debênture:

(i) Pagamentos:

Juros:

02/03/2015 – R\$ 658,313880

28/08/2015 – R\$ 734,741450

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

- Emissão: 7ª.
- Valor da emissão: R\$ 100.000.000,00;
- Quantidade de debêntures emitidas: 10.000;
- Espécie: quirografária, a ser convolada para a espécie com garantia real;
- Prazo de vencimento das debêntures: 01/10/2018;
- Tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores: após o cumprimento das condições suspensivas, as debêntures contarão com a seguinte garantia: (i) alienação fiduciária de 127.440 ações que representam a totalidade das ações ordinária classe “A” de emissão da Parque Torino Imóveis S.A., bem como 40% do seu capital social total, de titularidade da Log Commercial Properties Participações S.A.;
- Eventos de resgate, amortização, pagamentos, conversão, repactuação e inadimplemento no período, por debênture: não houve.

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

- Emissão: 7ª.
- Valor da emissão: R\$ 300.000.000,00;
- Quantidade de debêntures emitida*s: 30.000;
*Redação em conformidade com o 1º Aditamento à Escritura de Emissão.
- Espécie: quirografária;
- Prazo de vencimento das debêntures*: 05/12/2016;
*Redação em conformidade com o 1º Aditamento à Escritura de Emissão.
- 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:

05/06/2015 – R\$ 660,073489

07/12/2015 – R\$ 773,886460

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 encontra plenamente apta a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de debêntures da Emissora.

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 (Anexo 1)

Demonstrações de Resultado (Anexo 2)

Parecer dos Auditores (Anexo 3)

Anexo 1

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E DE 2014

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Nota explicativa	Individual		Consolidado	
		31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	13.858	60.626	17.258	77.334
Contas a receber	4	7.243	4.490	19.119	24.806
Impostos a recuperar		6.400	4.677	8.532	6.577
Despesas antecipadas		2.386	611	4.329	2.386
Instrumentos financeiros derivativos	17	186	-	186	-
Outros		-	1	1	3
Total do ativo circulante		30.073	70.405	49.425	111.106
Ativo não circulante					
Contas a receber	4	7.451	2.289	14.641	8.293
Despesas antecipadas		4.214	745	7.862	4.442
Impostos a recuperar		15.166	11.991	38.403	38.839
Imposto de renda e contribuição social diferidos	9	51.052	28.535	51.052	28.535
Outros		150	4	608	81
Investimento em controladas e controladas em conjunto	5	1.671.313	1.771.228	237.314	242.961
Propriedades para investimento	6	430.170	357.548	2.174.413	2.190.831
Imobilizado		1.624	844	1.800	1.060
Total do ativo não circulante		2.181.140	2.173.184	2.526.093	2.515.042
Total do ativo		2.211.213	2.243.589	2.575.518	2.626.148

Passivo e patrimônio líquido
Passivo circulante

Fornecedores		801	995	6.601	5.692
Empréstimos e financiamentos	7	79.053	125.750	116.860	162.523
Debêntures	7	33.719	22.755	33.719	22.755
Salários, encargos sociais e benefícios		2.223	2.379	2.401	2.743
Impostos e contribuições a recolher		620	637	2.559	3.241
Adiantamentos - permutas		-	-	3.518	4.029
Impostos diferidos	9	-	-	965	1.666
Dividendos a pagar	11	1.634	25.856	1.634	25.856
Outros		306	535	722	1.651
Total do passivo circulante		118.356	178.907	168.979	230.156

Passivo não circulante

Empréstimos e financiamentos	7	140.000	151.469	398.352	430.382
Debêntures	7	416.027	418.769	416.027	418.769
Adiantamentos - permutas		40.000	40.000	42.406	42.776
Impostos diferidos	9	-	-	51.125	48.349
Provisão para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	10	739	203	739	203
Outros		326	250	2.017	1.298
Total do passivo não circulante		597.092	610.691	910.666	941.777
Total do passivo		715.448	789.598	1.079.645	1.171.933

Patrimônio líquido

Capital social	11	729.043	171.844	729.043	171.844
Reservas de capital		24.840	528.522	24.840	528.522
Reservas de lucro		741.882	753.625	741.882	753.625
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia		1.495.765	1.453.991	1.495.765	1.453.991
Participações dos acionistas não controladores		-	-	108	224
Total do patrimônio líquido		1.495.765	1.453.991	1.495.873	1.454.215
Total do passivo e do patrimônio líquido		2.211.213	2.243.589	2.575.518	2.626.148

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Anexo 2

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E DE 2014

Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto lucro por ação

	Nota explicativa	Individual		Consolidado	
		2015	2014	2015	2014
Receita líquida	13	19.877	15.701	92.911	67.968
Lucro bruto		19.877	15.701	92.911	67.968
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas comerciais	14	(4.418)	(4.523)	(10.146)	(10.508)
Despesas gerais e administrativas	14	(7.250)	(7.201)	(8.416)	(8.723)
Honorários da administração	14	(1.139)	(1.065)	(1.139)	(1.065)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	6	(26.821)	(10.648)	(30.997)	160.297
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	14	(455)	(554)	(2.307)	229
Resultado de equivalência patrimonial	5	24.964	265.421	4.439	77.484
Lucro operacional antes do resultado financeiro		4.758	257.131	44.345	285.682
Resultado financeiro					
Encargos financeiros	15	(29.897)	(16.066)	(63.384)	(37.686)
Receitas financeiras	15	18.735	3.958	19.895	8.571
(Prejuízo) lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		(6.404)	245.023	856	256.567
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes		(15)	-	(5.999)	(5.694)
Diferidos	9	23.615	27.150	22.334	21.374
	9	23.600	27.150	16.335	15.680
Lucro do exercício		17.196	272.173	17.191	272.247
Lucro (prejuízo) atribuível a:					
Acionistas da Companhia				17.196	272.173
Acionistas não controladores				(5)	74
				17.191	272.247
Lucro por ação:					
Básico (centavos por ação)	12	0,09927	1,58572	0,09927	1,58572
Diluído (centavos por ação)	12	0,09906	1,58259	0,09906	1,58259

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 2015 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 2015, 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 2015, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas e como informação suplementar pelas IFRS, 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, 07 de março de 2016

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



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



Raphael Augusto Rocha Leite
Contador CRC-1MG105649/O-0