

AGEO TERMINAIS E ARMAZÉNS GERAIS S.A.

1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2016

Rio de Janeiro, 28 de Abril de 2017.

Prezados Senhores Debenturistas,

Na qualidade de Agente Fiduciário da 1ª Emissão de Debêntures da AGEO TERMINAIS E ARMAZÉNS GERAIS 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 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 Emissora, estando também disponível em nosso website www.pentagonotrustee.com.br.

Atenciosamente,

PENTÁGONO S.A. DTVM.

*Informamos que o relatório possui data-base de 31.12.16 e, portanto, foi elaborado nos termos da Instrução CVM nº 28/1983, revogada em 21.03.2017 pela Instrução CVM nº 583/16.

Características da Emissora

- Denominação Social: AGEO TERMINAIS E ARMAZÉNS GERAIS S.A.
- CNPJ/MF: 03.798.096/0001-73
- Atividades: prestação de serviços de armazéns gerais, cargas e descargas de caminhões, vagões, navios, entamboramentos, operação portuária e demais serviços portuários ou correlatos às movimentações de produtos líquidos a granel e o desenvolvimento das atividades necessárias à exploração de Instalação Portuária, na qualidade de Operadora Portuária, sob administração da CODESP em área de aproximadamente 59.901,68 m² (cinquenta e nove mil e novecentos e um metros quadrados e sessenta e oito decímetros quadrados), situada na Ilha Barnabé, na Margem Esquerda do Porto de Santos, sob administração da Companhia Docas do Estado de São Paulo – CODESP, nos termos do contrato de arrendamento nº DP/10.2001, celebrado em 23 de fevereiro de 2.001 e Primeira Retificação, Ratificação e Aditamento ao Contrato DP/10.2001, celebrada em 25 de março de 2002, Segundo Aditamento ao Contrato DP/10.2001, celebrado em 19 de outubro de 2006, Terceiro Aditamento ao Contrato DP/10.2001 celebrado em 10 de março de 2010, Quarto Aditamento ao Contrato DP/10.2001 celebrado em 10 de setembro de 2011, Quinto Aditamento ao Contrato DP/10.2001 celebrado em 24 de outubro de 2011 e Sexto Aditamento ao Contrato DP/10.2001 celebrado em 14 de dezembro de 2014, para exploração de instalação portuária, ficando vedada a prática de quaisquer atos estranhos às atividades objeto do contrato e aditamento supra referido, podendo ainda operar a atividade de Armazéns Gerais.

Características da Emissão

- Emissão: 1ª
- Séries: Única
- Data de Emissão: 18/09/2014
- Data de Vencimento: 18/09/2019
- Banco Escriurador/ Mandatário: Itaú Corretora de Valores S.A.

- Código Cetip/ISIN: AGEO11/ BRAGEODBS007
- Coordenador Líder: Banco Santander (Brasil) S.A.
- Destinação dos Recursos: Os recursos captados por meio desta Emissão serão destinados para a gestão ordinária dos negócios da Emissora, notadamente para o pagamento da dívida existente, incluindo o pré-pagamento integral até a data da liquidação financeira das Debêntures do contrato número ITANY03340/1 assinado entre o Itaú Unibanco S.A. e a Emissora em 02/09/2011.
- Tipo de Emissão: Emissão Pública de Debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, 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 pela Emissora.

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

Em AGE, realizada em 18/08/2016, foi aprovada a alteração do artigo 1º do Estatuto Social da Companhia, em virtude de deliberação de mudança de endereço da sede da Sociedade.

Em AGE, realizada em 19/08/2016, foi aprovada a alteração do Estatuto Social da Companhia, conforme segue: (i) artigos 9º e parágrafo 5º do artigo 12, em virtude de deliberação de criação do cargo de Diretor Presidente da Sociedade; (ii) artigos 1º e 2º, em virtude de deliberação de alteração do endereço da sede da Companhia; e (iii) caput e parágrafo 3º do artigo 13, em virtude de deliberação de alteração da representação da Sociedade.

Em AGE, realizada em 01/12/2016, foi aprovada a alteração do caput e parágrafo 3º do artigo 13, em virtude de deliberação de alteração da representação da Sociedade.

Em AGE, realizada em 20/12/2016, foi aprovada a alteração do Estatuto Social da companhia, conforme segue: (i) artigo 4º, em virtude de deliberação de alteração do objeto social da Companhia; (ii) artigo 3º, transformando o prazo de alteração da sociedade para indeterminado; e (iii) caput do artigo 2º, em virtude de deliberação de rerratificação da ata de AGE realizada em 18/08/2016 corrigindo o endereço da sede da Sociedade.

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: 52.11-7-01 - Armazéns gerais - emissão de warrant;
- Situação da Empresa: ativa;
- Natureza do Controle Acionário: privado;
- Critério de Elaboração do Balanço: legislação societária.

- **Situação Financeira**

- Liquidez Geral: de 0,33 em 2015 para 0,18 em 2016;
- Liquidez Corrente: de 0,09 em 2015 para 0,27 em 2016;
- Liquidez Seca: de 0,09 em 2015 para 0,27 em 2016;
- Giro do Ativo: de 0,26 em 2015 para 0,36 em 2016.

- **Estrutura de Capitais**

A Companhia apresentou uma redução nos Empréstimos e Financiamentos sobre o Patrimônio Líquido de 25,5% de 2015 para 2016. O Índice de Participação do Capital de Terceiros sobre o Patrimônio Líquido também apresentou redução de 24,0% de 2015 para 2016. O grau de imobilização em relação ao Patrimônio Líquido apresentou redução de 6,3% de 2015 para 2016. A empresa apresentou no seu Passivo Exigível a Longo Prazo aumento de 2288,3% de 2015 para 2016 e uma variação negativa no índice de endividamento de 4,0% de 2015 para 2016.

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\$ 1.000.000,0000
- ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL: não aplicável
- REMUNERAÇÃO: 100% do DI + 2,78% a.a.
- PAGAMENTOS EFETUADOS POR DEBÊNTURE (2016):

Amortização

18/12/2016 – R\$ 23.070,000000

Juros

18/03/2016 – R\$ 39.394,199000

18/06/2016 – R\$ 40.703,490000

18/09/2016 – R\$ 41.362,756700

01/11/2016 – R\$ 19.109,252000

18/12/2016 – R\$ 20.081,106000

- POSIÇÃO DO ATIVO:

Quantidade em circulação: 150

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 150

5. **Resgate, amortização, conversão, repactuação, pagamento dos juros das debêntures realizadas no período, bem como aquisições e vendas de debêntures efetuadas pela 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 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 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)

A Garantidora (EBT – Empresa Brasileira de Terminais e Armazéns Gerais Ltda.) obriga-se, sob pena de serem declaradas vencidas todas as obrigações relativas às Debêntures, a observar, entre outras obrigações, o índice financeiro previsto no item 5.1, alínea “(z)” da Escritura de Emissão.

Razão da Dívida Financeira Líquida pelo EBITDA <=2,5
--

A) EBITDA

Lucro antes do resultado financeiro	113.718
(+) depreciação e amortização	14.343
(+) despesas não recorrentes	266
(+) provisões	510
(+) perdas extraordinárias, não recorrentes	15.063
	143.900

B) Dívida Financeira Líquida

Empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo	381.058
(-) Caixa e equivalente de caixa	6.483
(-) Aplicações financeiras	33.241
	341.334

C) Razão da Dívida Financeira Líquida = (B) / (A)	2,37
--	-------------

Distribuição de dividendos limitado a 25% do lucro líquido consolidado ou até R\$ 8 milhões, dos dois o maior.

A) 25% do lucro líquido consolidado	
Lucro Líquido consolidado	37.796
25% do lucro líquido consolidado	<u>9.449</u>
B) Limite de distribuição contratual	8.000
C) Distribuição de dividendos no exercício findo em 31 de dezembro de 2016	8.334
D) Dividendos excedente ao maior limite de distribuição = (C) - (A)	-

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, com garantia fidejussória adicional.

As Debêntures contam com a(s) seguinte(s) garantia(s): (i) Fiança, 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, 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)

Não aplicável.

12. **Parecer:**

Não possuímos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora.

13. **Declaração sobre a aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário:** (Artigo 12, alínea l, 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 em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2016	2015
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	23.983	19.662
Contas a receber	5	4.401	7.392
Créditos diversos	6	9.740	976
Impostos a recuperar	7	4.526	1.857
Despesas antecipadas	8	<u>1.055</u>	<u>812</u>
Total do ativo circulante		<u>43.705</u>	<u>30.698</u>
Não circulante			
Contas a receber	5	-	5.562
Empréstimos com partes relacionadas	9	3.191	70.463
Depósitos judiciais		212	352
Imobilizado	10	<u>262.619</u>	<u>271.222</u>
Total do ativo não circulante		<u>266.022</u>	<u>347.599</u>
Total do ativo		<u><u>309.727</u></u>	<u><u>378.297</u></u>

Passivo	Nota	2016	2015
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	11	143.876	277.300
Empréstimos com partes relacionadas	9	7.513	37.500
Fornecedores	12	3.012	2.525
Obrigações trabalhistas e tributárias	13	6.988	3.116
Outras contas a pagar		<u>1.402</u>	<u>3.655</u>
Total do passivo circulante		<u>162.789</u>	<u>324.096</u>
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	11	90.950	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	14	2.911	3.332
Provisão para contingências	15	<u>1.170</u>	<u>647</u>
Total do passivo não circulante		<u>95.032</u>	<u>3.979</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	16	51.272	51.272
Reserva legal	16	176	176
Reserva de reavaliação	16	2.271	2.365
Prejuízos acumulados		<u>(1.814)</u>	<u>(3.590)</u>
Total do patrimônio líquido		<u>51.905</u>	<u>50.223</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u><u>309.727</u></u>	<u><u>378.297</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Anexo 2

Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

	Nota	2016	2015
Receita operacional líquida	19	111.997	96.788
Custo dos serviços prestados	20	<u>(45.390)</u>	<u>(37.350)</u>
Lucro bruto		<u>66.606</u>	<u>59.438</u>
Despesas gerais e administrativas	21	(17.924)	(14.326)
Outras despesas		<u>(5.210)</u>	<u>(4.432)</u>
Resultado antes do resultado financeiro		<u>43.473</u>	<u>40.680</u>
Despesas financeiras	22	(42.718)	(44.472)
Receitas financeiras	22	<u>4.308</u>	<u>2.467</u>
Resultado financeiro líquido	22	<u>(38.410)</u>	<u>(42.005)</u>
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social		<u>5.063</u>	<u>(1.325)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	14	(3.800)	(81)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	14	<u>420</u>	<u>432</u>
Lucro (Prejuízo) do exercício		<u>1.682</u>	<u>(973)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Anexo 3

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Administradores da
AGEO Terminais e Armazéns Gerais S.A.
São Paulo - SP

1. Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da AGEO Terminais e Armazéns Gerais S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da AGEO Terminais e Armazéns Gerais S.A. em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

2. Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

3. Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

4. Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio da Companhia para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 17 de abril de 2017

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6



José Luiz Ribeiro de Carvalho
Contador CRC 1SP141128/O-2