

Fundo de Investimento Imobiliário Europar

CNPJ: nº05.437.916/0001-27

(Administrado pela Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores
Mobiliários Ltda.)

RELATÓRIO DE AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019.



S U M Á R I O

- Relatório dos Auditores Independentes
- Balanços Patrimoniais
- Demonstrações do Resultado
- Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido
- Demonstrações dos Fluxos de Caixa – método direto
- Notas Explicativas

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à Administração do

Fundo de Investimento Imobiliário Europar

CNPJ: nº 05.437.916/0001-27

(Administrado por Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo/SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Europar (Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Europar em 31 de dezembro de 2020 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

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 ao Fundo 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.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de receita de aluguéis

Com base na relevância dos montantes envolvidos, consideramos o reconhecimento das receitas de aluguéis como significativo para as demonstrações financeiras. Cada contrato de locação apresenta particularidades no que se refere a carências concedidas, abatimentos e descontos.

Nossos procedimentos de auditoria para analisar o reconhecimento de receita e o risco de distorção relevante relacionado, incluíram entre outros, os apresentados a seguir:

- avaliação da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- revisão analítica com recálculo da receita do exercício para uma amostra de contratos de alugueis, considerando detalhes de cada contrato;
- análise da evolução da receita no exercício em comparação ao mercado, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas determinadas com base em nosso conhecimento prévio do Fundo;
- análise de uma amostra de contratos originais, para conferência dos dados originais utilizados na mensuração da receita;

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas nesta demonstração financeira.

Determinação do valor justo para propriedades para investimento

Devido à representatividade do valor justo das propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos esse tema como um principal assunto de auditoria. Consideramos ainda que a complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento (conforme descrito na nota explicativa 7), também tornam esse ativo significativo. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada metodologia de Fluxo de Caixa Descontado (FCD).

Nossos procedimentos de auditoria incluíram análise e cruzamento das informações apresentadas em laudo de avaliação disponibilizado pelo especialista externo, revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a avaliação das premissas utilizadas. Consideramos ainda o cruzamento das informações apresentadas para nos certificarmos quanto à exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

De acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, o recálculo do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014, bem como em relação ao regulamento do fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa 8.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários 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 o Fundo 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 o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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 obtivemos 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.
- obtivemos 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 do Fundo.
- avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- concluímos 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 do Fundo. Se concluirmos 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 o Fundo a não mais se manter 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.

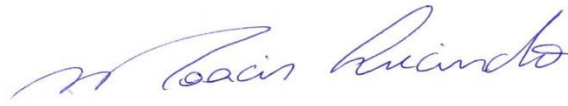
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive

as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Joinville - SC, 23 de março de 2021.

MOORE METRI AUDITORES S/S

CRC SC 001489/0-8



Moacir Lucindo
Contador CRC SC 027.211/O-1



BALANÇOS PATRIMONIAIS PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	dez/20	dez/19		Nota	dez/20	dez/19
Ativo				Passivo e Patrimônio líquido			
Lucro líquido do exercício				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	(4)	28	68	Rendimentos a distribuir	(8)	1.286	276
Aplicações financeiras renda fixa	(4)	3.081	1.480	Taxa de administração		46	43
				Outras contas a pagar		755	425
Estoques - Imóveis acabados				Total do passivo circulante		2.087	744
Terreno - Fazenda da Grama	(5)	-	731				
Contas a receber de aluguéis	(6)	603	425				
Contas a receber de aluguéis pendentes	(6)	241	76				
(-) Provisão crédito de liquidação duvidosa	(6)	-	(76)				
Outros valores a receber		17	50				
Despesas Antecipadas		-	31				
Total do ativo circulante		3.970	2.785				
Não circulante				Não circulante			
Depósito em caução de clientes		1.002	-	Depósito em caução de clientes		1.002	-
Contas a receber de aluguéis - Longo Prazo	(6)	202	2.810				
(-) Provisão crédito de liquidação duvidosa	(6)	-	(2.810)				
				Patrimônio líquido	(9)		
Imóveis acabados		64.617	46.113	Cotas de Investimentos Integralizadas		40.500	40.500
Terrenos		41.883	69.370	Constituição de reservas		68.085	77.024
Propriedade para Investimentos	(7)	106.500	115.483	Total do patrimônio Líquido		108.585	117.524
Total do ativo não circulante		107.704	115.483	Total do passivo não circulante		109.587	117.524
Total do ativo		111.674	118.268	Total do passivo e patrimônio líquido		111.674	118.268

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE
DEZEMBRO DE 2020 E 2019**

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>dez/20</u>	<u>dez/19</u>
Receitas operacionais			
Propriedade para investimentos			
Receitas de aluguéis	(6) e (7)	5.840	5.153
Lucro com alienação de imóveis	(5)	419	-
Receita com multa rescisória		91	-
Despesas de provisão para perdas - aluguéis		-	(76)
Recuperação de despesas	(6)	75	3.962
(-) descontos de aluguel concedidos	(6)	-	(2.134)
Variação monetária ativa	(6)	-	1.543
Ajuste ao valor Justo	(7)	(9.011)	(5.810)
Despesas com manutenção e conservação		(500)	(250)
Despesas de unidades não-locadas	(10)	(358)	(1.194)
Resultado líquido de propriedades para investimentos		(3.444)	1.194
Outras Receitas/Despesas			
Renda de aplicações financeiras		29	88
Receitas de juros e multas		25	163
Despesas com taxa de administração	(11)	(538)	(503)
Despesas com comissão de locação		(389)	(246)
Taxa de custódia		(58)	(50)
Outras despesas administrativas	(12)	(47)	(55)
Despesas tributárias	(13)	(43)	(19)
Despesas de advogados		(43)	(429)
Despesas de consultoria imobiliária		(38)	(6)
Despesas de avaliação de ativos		(35)	(28)
Taxa CVM		(24)	(24)
Despesas de auditoria		(15)	(16)
		(1.176)	(1.125)
Resultado líquido do exercício		(4.620)	69
Quantidade de quotas		383.936	383.936
Lucro (prejuízo) líquido por quota		(0,01)	0,18

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO
DE 2020 E 2019**

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Constituição de Reserva	Lucros acumulados	Total
Em 31 de Dezembro de 2018	40.500	82.142	-	122.642
Lucro líquido do exercício		-	69	69
Ajuste ao valor justo	-	(5.810)	5.810	-
Distribuição de resultado no exercício	-	(5.187)	-	(5.187)
Constituição de reservas	-	5.879	(5.879)	-
-	-	-	-	-
Em 31 de Dezembro de 2019	40.500	77.024	-	117.524
Lucro líquido do exercício	-	-	(4.620)	(4.620)
Ajuste ao valor justo	-	(9.011)	9.011	0
Distribuição de resultado no exercício	-	(4.319)	-	(4.319)
Constituição de reservas	-	4.391	(4.391)	-
Em 31 de Dezembro de 2020	40.500	68.085	-	108.585

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA – MÉTODO DIRETO PARA OS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019**

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>dez/20</u>	<u>dez/19</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Receitas de aluguel	5.338	7.359
Receita com venda de imóveis	1.150	-
Receitas de multa rescisória	91	72
Rendimento de aplicações financeiras	29	88
Receitas de multa e juros	16	22
Pagamento de despesas de comissões	(580)	(55)
Pagamento de taxa de administração	(535)	(500)
Pagamento de manutenção e conservação de bens	(399)	(182)
Pagamento de despesas de unidades-não locadas	(198)	(1.134)
Pagamento advocatícios	(130)	(64)
Pagamento de taxa de custódia	(70)	(50)
Pagamento com serviços de avaliação	(49)	(14)
Pagamento de despesas tributárias	(43)	(20)
Pagamento com despesas administrativas	(35)	(68)
Pagamento consultoria técnica	(29)	(6)
Pagamento de taxa CVM	(24)	(24)
Pagamento com auditoria	(15)	(15)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>4.517</u>	<u>5.409</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de rendimentos	(3.311)	(5.159)
Outros valores não operacionais	404	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(2.907)</u>	<u>(5.159)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Investimentos realizados	(49)	(35)
Caixa líquido das atividades de investimentos	<u>(49)</u>	<u>(35)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.561	215
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	1.548	1.333
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	3.109	1.548
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u>1.561</u>	<u>215</u>
Reconciliação do resultado com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro (prejuízo) do exercício	(4.620)	69
Outras contas a receber/a pagar	126	(470)
Ajuste ao valor justo	9.011	5.810
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>4.517</u>	<u>5.409</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

CNPJ: nº 05.437.916/0001-27

(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA.)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Fundo de Investimento Imobiliário Europar (“Fundo”), constituído em 5 de dezembro de 2002, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 205, de 14 de janeiro de 1994, revogada pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 472, de 31 de outubro de 2008, teve sua autorização concedida por esta autarquia (CVM) para início de suas operações em 10 de dezembro de 2002, com o objetivo de captar recursos para a aquisição de bens imóveis comerciais e industriais de alto padrão de acabamento, destinados à locação de longo prazo, ou direitos a eles relativos, construção e incorporação, bem como para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

2. BASE DE ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As presentes demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução nos 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

a. Base de Mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM nº 516/11.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

b. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliários, exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados. As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do Fundo estão incluídas na Nota Explicativa nº 7 - Propriedades para investimento.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

b. Ativos financeiros imobilizados

i. De aluguéis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário, conforme contratos de locação dos respectivos imóveis.

c. Propriedades para investimento

i. Imóveis acabados

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado. O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso, conforme o seu propósito. Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

d. Outros ativos e passivos circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos-futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

e. Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

f. Reconhecimento de receitas e despesas nos resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

g. Lucro por cota

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Estão representados substancialmente por disponibilidades em moeda nacional, em títulos de renda fixa cuja carteira é composta por títulos públicos federais e quotas de Fundo de Investimento de renda fixa, ambos com liquidez diária classificadas na categoria “Valor justo por meio do resultado”, cuja posição em 31 de dezembro de 2020 e 2019 está representada, conforme segue:

2020		
	Vencimento	Valor
Bancários (conta corrente)	-	28
Quotas de Fundo de Renda Fixa	-	1.202
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/03/26	1.166
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/03/24	596
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/09/24	64
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/03/25	32
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/09/25	21
		3.109
2019		
	Vencimento	Valor
Bancários (conta corrente)	-	68
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/03/24	1.146
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/09/24	209
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/03/25	31
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/03/26	94
		1.548

Estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço de acordo com as taxas de remuneração contratadas.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

5. ESTOQUES – IMÓVEIS ACABADOS

Em 17 de dezembro de 2020 o imóvel denominado lote 03 – quadra W localizado no Loteamento da Prata na Fazenda da Grama foi vendido pelo montante de R\$ 1.150. O terreno foi recebido como dação de pagamento da dívida de um locatário do CDA pelo valor de R\$ 870 e, posteriormente, em dez/19, o imóvel foi avaliado ao seu valor justo resultando em R\$ 731. O imóvel foi vendido em valor superior ao registrado no estoque, desta forma, a diferença de R\$ 419 está devidamente reconhecida na conta lucro com alienação de imóveis identificada na Demonstração do Resultado do Exercício.

6. CONTAS A RECEBER DE ALUGUÉIS

Representados pelos saldos de aluguéis a receber no montante de R\$ 603 referente à locação das áreas ocupadas, cujos valores são reajustados anualmente pelo IGP-M/FGV com exceção a um contrato que é reajusto pelo IPC-Fipe, o Fundo auferiu, no exercício, receita de locação no montante de R\$ 5.840 (R\$ 5.153 em 2019).

O montante de R\$ 241 classificado como contas a receber de aluguéis pendentes está assim composto; R\$ 188 refere-se às parcelas a receber no curto prazo, acrescida de correção, oriundas de acordo de postergação de aluguel celebrado com locatário ocupante do modulo III localizada no CDA, R\$ 27 corresponde às parcelas a receber no curto prazo, acrescida de correção, oriundas de acordo de postergação de aluguel celebrado com locatário ocupante do galpão II localizado na Avenida Jornalista Paulo Zing, e R\$ 26 diz respeito a inadimplência temporária do aluguel referente a nov/20 do locatário ocupante do galpão III localizado no CDA.

O montante de R\$ 202 classificado como contas a receber de aluguéis pendentes está assim composto; R\$ 200 refere-se às parcelas a receber no curto prazo, acrescida de correção, oriundas de acordo de postergação de aluguel celebrado com locatário ocupante do modulo III localizada no CDA e R\$ 2 corresponde à uma parcela a receber no curto prazo, acrescida de correção, oriunda de acordo de postergação de aluguel celebrado com locatário ocupante do galpão II localizado na Avenida Jornalista Paulo Zing.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

Os acordos de postergação de aluguel mencionados acima foram motivados pela crise sanitária e financeira provocada pelo COVID19.

Em decorrência do pagamento do saldo da multa rescisória oriunda do acordo firmado junto ao antigo ocupante do CDA, o montante de R\$ 75 foi revertido da provisão para perda e reclassificado na conta de Recuperação de Despesas devidamente identificada na receita da DRE.

7. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

7.1 Movimentação

Imovel/Locatário		Valor de mercado laudo 2019	Investimentos	Valor Atual laudo 2019 + investimentos	Ajuste ao Valor Justo	Valor de mercado 2020
Rua Sargento Aquino - CDRJ	Terreno	3.035	-	3.035	- 1.667	1.368
	Edificações	2.332	-	2.332	- 1.499	3.831
Rodovia Anhanguera - CDA	Terreno	48.926	-	48.926	- 13.480	35.446
	Edificações	36.279	28	36.307	- 7.947	44.254
Torre de Elevadores/AV. Interlagos	Terreno	13.842	-	13.842	- 10.932	2.910
	Edificações	1.357	-	1.357	- 7.333	8.690
Rua Comandante Vergueiro/ CDRJ	Terreno	3.567	-	3.567	- 1.409	2.158
	Edificações	6.145	-	6.145	- 1.698	7.843
Total das Propriedades de Investimentos		115.483	28	115.511	- 9.011	106.500

De acordo com última avaliação técnica realizada pela empresa especializada, CB Richard Ellis, em dezembro de 2020, considerando os investimentos e benfeitorias realizadas no referido exercício, o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, totalizam **R\$ 106.500**, havendo, portanto, uma variação negativa na conta ajuste ao valor justo de **(R\$ 9.011)**.

Composição

Abaixo a composição analítica dos investimentos imobiliários em 31 de dezembro de 2020 e 2019, que perfazem área total de terrenos de 80.194,25m² e total de Área Bruta Locável “ABL” de 36.813.64m² e produziram receita de aluguéis no montante de R\$ 5.840 (R\$ 5.153 em 2019):



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

7.2 Composição analítica dos investimentos imobiliários

Descrição Imóveis	Área Construída m²	Perc.% Participação
GALPÃO 1 MÓDULO I	6.974,50	18,95%
GALPÃO 1 MÓDULO II	4.524,03	12,29%
GALPÃO 1 MÓDULO III	7.125,10	19,35%
GALPÃO 1 MÓDULO IV	5.061,00	13,75%
GALPÃO 2	1.929,40	5,24%
GALPÃO 3	1.497,00	4,07%
CDRJ - GALPÃO I	4.409,51	11,98%
CDRJ - GALPÃO II	1.995,10	5,42%
TORRE ELEVADORES	3.298,00	8,95%
TOTAL	36.813,64	100,00%

Metodologia

A metodologia de avaliação utilizada baseia-se nas normas técnicas nacionais da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e internacionais (ISO), bem como nas práticas de mercado para análise e mensuração de valor de ativos similares.

Determinação do valor de mercado para venda

Para determinação do valor justo dos ativos classificados como Propriedade para Investimentos integrantes do patrimônio do Fundo, foi utilizado o Método de Capitalização da Renda através de Fluxo de Caixa Descontado obedecendo os seguintes critérios:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.
- O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

Para homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, foi utilizado os seguintes fatores:

- Fator área: Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa;
- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade etc.; e
- Fator oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicial ofertado.

8. DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, distribuirá aos cotistas, a título de remuneração, no mínimo 95% dos lucros apurados no mês imediatamente anterior. A distribuição dos resultados líquidos será realizada após o efetivo recebimento dos rendimentos advindo dos bens e direitos do Fundo, subtraídas todas as despesas e encargos que incidirem no mês de competência.

A distribuição leva em consideração o lucro líquido ajustado por itens que não representam desembolso de caixa. Os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos à incidência de imposto de renda retido na fonte.

A distribuição de resultados em 31 de dezembro de 2020 e 2019 está demonstrada a seguir:

	31/12/2020	31/12/2019
Resultado do exercício	(4.620)	69
(-) Ajuste do valor justo (resultado não caixa)	9.011	5.810
Resultado	4.391	5.879
 *Contas a receber/pagar (var. contas ativas/passivas)	 126	 (470)
Saldo não distribuído no exercício	(198)	(222)
Total disponibilizado aos quotistas	4.319	5.187

* Contas a receber/pagar (variação das contas ativas/passivas) refere-se às provisões que não impactaram o resultado financeiro e, portanto, não faz parte da base para apuração do resultado que deve obedecer a apuração segundo o regime de caixa.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

Ademais, a distribuição de rendimentos efetuada obedeceu ao limite estabelecido na Lei, qual seja, distribuição de 95% do resultado.

No exercício foi destinado aos quotistas a título de distribuição de resultados o montante de R\$ 4.319 representando aproximadamente 3,69% do Patrimônio Líquido Médio (R\$ 5.187 representando 4,24% em 2019). O saldo de rendimentos a distribuir para o próximo exercício é de R\$ 1.286.

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2020, o patrimônio líquido está representado por 383.936 cotas com valor patrimonial de R\$ 282,8207 cada uma, totalizando R\$ 108.585 e em 31 de dezembro de 2019, o patrimônio líquido está representado por 383.936 cotas com valor patrimonial de R\$ 306,1044 cada uma, totalizando R\$ 117.524.

10. OUTRAS DESPESAS DE PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS DE UNIDADES NÃO LOCADAS

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Taxa de condomínio galpões vagos	(269)	(846)
Despesas de IPTU	(67)	(274)
Seguros	(15)	(11)
Despesas de água e energia	(7)	(13)
Despesas de serv. portaria e segurança	-	(50)
	<u>(358)</u>	<u>(1.194)</u>

11. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A título de remuneração pela Gestão e Administração do Fundo, a Administradora receberá taxa de administração equivalente a 5% ao mês sobre a receita bruta auferida pelo Fundo, observado o valor mínimo de R\$ 30.000 por mês, valor este, que será corrigido anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). A despesa com taxa de administração em 31 de dezembro de 2020, foi de R\$ 538 representando 0,46% do patrimônio líquido médio. Em 31 de dezembro de 2019, foi de R\$ 503, que representa 0,41% do patrimônio líquido médio.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

12. OUTRAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS

As despesas administrativas estão assim demonstradas:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Outras despesas administrativas	(26)	(40)
Taxa de registro de bolsa	(10)	(10)
Postais	(5)	-
Taxa Anbima	(4)	(3)
Tarifas bancárias	(2)	(2)
	<u>(47)</u>	<u>(55)</u>

13. DESPESAS TRIBUTÁRIAS

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Tributos Municipais	(39)	-
I.R sobre aplicações financeiras	(4)	(16)
IOF	-	(2)
Custas judiciais	-	(1)
	<u>(43)</u>	<u>(19)</u>

14. DEMANDAS JUDICIAIS

Até a data da divulgação deste balanço não há demandas judiciais a serem informadas.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

15. EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE ACUMULADA

	Cotas	Patrimônio líquido	Variação patrimonial da cota	Valor patrimonial da cota
Em 31 de dezembro de 2016	355.000	117.540		331,10
Lucro líquido do exercício		324	0,28%	
Quotas integralizadas	28.936	5.000	-	172,80
Saldo antes da distribuição de rendimentos	383.936	122.864		320,01
Distribuição dos rendimentos		-4.084	3,32%	
Em 31 de dezembro de 2017	383.936	118.780		309,37
Lucro líquido do exercício		8.270	6,96%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	383.936	127.050		330,91
Distribuição dos rendimentos		-4.408	3,47%	
Em 31 de dezembro de 2018	383.936	122.642		319,43
Lucro líquido do exercício		69	0,06%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	383.936	122.711		319,61
Distribuição dos rendimentos		-5.187	4,23%	
Em 31 de dezembro de 2019	383.936	117.524		306,10
Prejuízo do exercício		-4.620	-3,93%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	383.936	112.904		294,07
Distribuição dos rendimentos		-4.319	3,83%	
Em 31 de dezembro de 2020	383.936	108.585		282,82

16. RISCOS ASSOCIADOS AO FUNDO

Em razão da natureza dos ativos que poderão integrar o patrimônio do Fundo, e observados os requisitos de diversificação de tais investimentos, o Fundo e seus quotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

- i. **Risco de liquidez:** os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado, não admitindo resgate de quotas, o quotista interessado em alienar suas quotas deverá encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação. O quotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

- ii. **Risco relacionado a fatores macroeconômicos e regulatórios:** o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil - BACEN, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.
- iii. **Riscos de mercado:** os bens e direitos que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros e imobiliários poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.
- iv. **Risco de descontinuidade:** nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os quotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, ou demais prestadores de serviços do Fundo nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.
- v. **Risco de crédito:** consiste no risco de os emissores de títulos de renda fixa ou variável que integram a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

tanto o principal como os respectivos juros e correção monetária de suas dívidas para com o Fundo, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, o Fundo pode não conseguir alugar determinado imóvel conforme suas previsões. Essa falta de sucesso pode ser causada por conceito inadequado do produto, precificação incorreta, concorrência de produtos na mesma região e ausência de demanda. Nesses casos, o investimento no Fundo poderá gerar retornos diferentes ou até prejuízos.

- vi. **Risco de desapropriação:** de acordo com o sistema legal brasileiro, o bem imóvel poderá ser desapropriado por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e consequentemente o resultado do Fundo.
- vii. **Outros riscos exógenos ao controle da Administradora:** o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos financeiros e imobiliários integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor das quotas.
- viii. **Risco de patrimônio negativo:** as eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelo quotista. Os quotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

17. OUTRAS INFORMAÇÕES

- a. O Fundo apresentou no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, uma rentabilidade, desprezando o resultado do valor justo do empreendimento, de 3,75% sobre o seu patrimônio líquido e 4,80% em 2019. Entende-se por rentabilidade o resultado contábil apurado subtraindo-se o ajuste ao valor justo e dividido pelo Patrimônio Líquido Médio de Fundo.
- b. Conforme legislação em vigor, o Fundo é isento de Impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos quotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), à alíquota de 20%.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

- c. Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, informamos que o Fundo contratou os auditores independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço.
- d. As demonstrações contábeis do Fundo serão divulgadas nos sites da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), B3 e Coinvalores.

18. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo não possuía saldo com a parte relacionada Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários LTDA. (Administradora) além da taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 12, cuja despesa em 2020 foi de R\$ 538 (R\$ 503 em 2019).

19. EVENTOS SUBSEQUENTES

Até a data de publicação deste balanço não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2020.