

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 2017 E 2016.



S U M Á R I O

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

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 2017 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 2017 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 alugueis

Com base na relevância dos montantes envolvidos, consideramos o reconhecimento das receitas de alugueis 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 6), 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 7.

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, 20 de março de 2018.

MOORE STEPHENS 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 2017 E 2016

(Valores expressos em reais)

	Nota	Dez/17	Dez/16		Nota	Dez/17	Dez/16
Ativo				Passivo e Patrimônio líquido			
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	16	2	Contas a pagar		441	142
Aplicações financeiras renda fixa	4	1.500	552	Distribuição de rendimentos a pagar	7	484	358
Contas a receber de aluguéis	5	540	508	Impostos e contribuições a recolher		1	2
(-) Provisão crédito de liquidação duvidosa	5	(137)	-	Taxa de administração a pagar		38	38
Contas a receber de aluguéis pendentes		2.890	1.657	Total do passivo circulante		964	540
(-) Provisão crédito de liquidação duvidosa	5	(2.766)	-				
Valores a receber		84	36	Não circulante			
(-) Provisão crédito de liquidação duvidosa	5	(79)	-	Depósito em caução de clientes		35	-
Tributos a compensar		1	1	Total do passivo não circulante		35	-
Despesas Antecipadas		15	11				
Total do ativo circulante		2.064	2.767				
				Patrimônio líquido	8		
Não circulante				Quotas de investimento integralizadas		40.500	35.500
Depósito em caução de clientes		35	-	Reservas de lucros		78.280	82.040
Propriedades para investimento	6	117.680	115.313	Total do patrimônio líquido		118.780	117.540
Total do ativo não circulante		117.715	115.313				
Total do ativo		119.779	118.080	Total do passivo e patrimônio líquido		119.779	118.080

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE
DEZEMBRO DE 2017 E 2016**
(Valores expressos em reais)

	<u>Notas</u>	<u>Dez/17</u>	<u>Dez/16</u>
Receitas operacionais			
Propriedades para investimento			
Receita de alugueis	6	3.937	6.772
Renda de aplicações financeiras		299	71
Receita com multas rescisórias		-	223
Receita com juros e multas		33	17
Despesas com manutenção e conservação	9	(267)	(114)
Despesas de unidades não-locadas	10	(459)	(138)
Ajuste ao valor justo		-	2.414
Resultado líquido de propriedades para investimento		3.543	9.245
Resultado líquido de atividades imobiliárias		3.543	9.245
Outras receitas/despesas			
Ajuste ao Valor Justo		(2.097)	(9.674)
Despesas com taxa de administração	11	(454)	(436)
Despesas com comissão de locação		(211)	-
Despesas de consultoria técnica	17	(50)	(243)
Despesas de advogados		(71)	(70)
Despesas administrativas	12	(61)	(62)
Despesas de engenharia		-	(62)
Despesas de avaliação de ativos		(22)	(34)
Taxa CVM		(25)	(28)
Taxa de custódia		(30)	(28)
Despesas de consultoria imobiliária		(23)	(24)
Despesas de auditoria		(19)	(16)
Despesas tributárias	13	(156)	(15)
		(3.219)	(10.692)
Resultado líquido do exercício		324	(1.447)
Quantidade de cotas em circulação		383.936	355.000
Resultado por cota		0,84	(4,08)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.



DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016
(Valores expressos em reais)

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2015	35.500	87.785	-	123.285
Lucro líquido do exercício	-	-	(1.447)	(1.447)
Ajuste ao valor justo no exercício	-	(7.260)	7.260	-
Reservas de lucros	-	5.813	(5.813)	-
Distribuição de resultado no exercício	-	(4.298)	-	(4.298)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	35.500	82.040	-	117.540
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	-	-	324	324
Quotas Integralizadas	5.000	-	-	5.000
Ajuste ao valor justo no exercício	-	(2.097)	2.097	-
Reservas de lucros	-	2.421	(2.421)	-
Distribuição de resultado no exercício	-	(4.084)	-	(4.084)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	40.500	78.280	-	118.780

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.



**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA – MÉTODO DIRETO PARA OS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016**

(Valores expressos em reais)

	Dez/17	Dez/16
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	5.609	5.429
Receita de multa rescisória	-	223
Receita de juros e multa	-	18
Recebimento de receitas financeiras	323	71
Pagamento da taxa de administração	(454)	(432)
Pagamento de consultoria técnica	(31)	(268)
Pagamento de despesas unidades não-locadas	(463)	(160)
Pagamento de serviços de manutenção	(192)	(112)
Pagamento advocatícios	(69)	(70)
Pagamento com despesas administrativas	(92)	(58)
Pagamento de engenharia	(59)	-
Pagamento de serviço de avaliação	(29)	(35)
Pagamento de taxa de custódia	(31)	(28)
Pagamento de taxa da CVM	(25)	(28)
Pagamento de despesas tributárias	(198)	(19)
Pagamento com auditoria	(15)	(17)
Pagamento de seguro predial	37	(17)
Pagamento de serviços técnicos especializados	(50)	-
Pagamento despesas de comissões	(28)	-
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	4.233	4.497
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Quotas Integralizadas (aumento de capital)	5.000	-
Investimentos realizados	(4.332)	(145)
Caixa líquido das atividades de investimentos	668	(145)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Rendimentos distribuídos	(3.939)	(4.456)
Caixa líquido aplicado nas atividades financiamento	(3.939)	(4.456)
Variação líquido de caixa e equivalente de caixa	962	(104)
Caixa e equivalente de caixa - Início do exercício	554	658
Caixa e equivalente de caixa - Final do exercício	1.516	554
Redução de caixa e equivalentes de caixa	962	(104)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(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



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM nº 516/11.

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 revistos 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 6 - 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.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

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 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.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

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 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 e quotas de fundos de investimentos cuja carteira é composta por títulos de renda fixa com liquidez diária classificadas na categoria “Valor justo por meio do resultado”, cuja posição em 31 de dezembro de 2017 e 2016 está representado, conforme segue:

	2017	
	Vencimento	Valor
Depósitos Bancários (conta corrente)	-	16
Coinvalores Yield FiCFI Multimercado	indeterminado	1.185
Coinvalores Fic.Ref. DI Crédito Privado	indeterminado	250
C.D.B compromissada Plus (Itaú)	05/12/22	65
		1.516
	2016	
	Vencimento	Valor
Depósitos Bancários (conta corrente)	-	2
C.D.B compromissada Plus (Itaú)	-	552
		554

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 2017 E 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

5. CONTAS A RECEBER DE ALUGUÉIS

Representados pelos saldos de aluguéis a receber, referente à locação das áreas ocupadas, cujo valor é reajustado anualmente pelo IGP-M/FGV com exceção a um contrato que é reajusto pelo IPC-Fipe.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa foi constituída em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir perdas com os valores a receber em atraso. Basicamente, os montantes de R\$ (137) e R\$ (2.766) são provenientes de aluguéis não recebidos pelo locatário ocupante dos Módulos II e III do Galpão I localizados no Centro de Distribuição Anhanguera "CDA". Em razão desta inadimplência a administradora, por meio de seu corpo jurídico, ingressou com as ações de despesa e execução as quais encontram-se em trâmite nas 20ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP e 28ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP respectivamente. Concomitantemente a ações de despejo e execução a empresa devedora apresentou uma proposta para pagamento da dívida que atualmente se encontra em fase final de discussão. As informações relativas a tais processos estão demonstradas na Nota 14 da presente nota explicativa.

6. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

6.1 Movimentação

Imovel/Locatário		Valor Justo do laudo 2016	Ajuste ao Valor Justo	Investimentos	Valor Justo do laudo 2017
R. Sargento Aquino - Fedex	Terreno R\$	4.620	(1.640)	-	2.980
	Edificações	2.210	(221)	-	1.989
Rod. Anhanguera - CDA	Terreno R\$	49.243	5.067	-	54.310
	Edificações	36.162	(3.526)	4.204	36.840
Torre de Elevadores/Interlagos	Terreno R\$	10.208	1.352	-	11.560
	Edificações	2.390	(1.130)	81	1.341
R.Comandante Vergueiro/RJ	Terreno R\$	4.620	(1.330)	-	3.290
	Edificações	5.860	(669)	179	5.370
TOTAL		115.313	(2.097)	4.464	117.680



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

De acordo com última avaliação técnica realizada pela empresa especializada, Chushman & Wakefield Volution Advisory, em dezembro de 2017, considerando os investimentos e benfeitorias realizadas no referido exercício, o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, totalizam **R\$ 117.680**, havendo, portanto, uma variação negativa na conta ajuste ao valor justo de **R\$ 2.097**.

Composição

Abaixo a composição analítica dos investimentos imobiliários em 31 de dezembro de 2017 e 2016, que possuem uma metragem total de 35.993,81 m² e produziram receita de aluguéis no montante de R\$ 3.937 (R\$ 6.772 em 2016):

6.1.01 Composição analítica dos investimentos imobiliários

Descrição Imóveis	Área Construída	Perc.% Participação
GALPÃO 1 MÓDULO I	6.876,48	19,10%
GALPÃO 1 MÓDULO II – VAGO	4.276,86	11,88%
GALPÃO 1 MÓDULO III	7.125,10	19,80%
GALPÃO 1 MÓDULO IV	4.586,86	12,74%
GALPÃO 2	1.929,40	5,36%
GALPÃO 3	1.496,50	4,16%
CDRJ - GALPÃO I	4.409,51	12,25%
CDRJ - GALPÃO II	1.995,10	5,55%
TORRE ELEVADORES	3.298,00	9,16%
TOTAL	35.993,81	100,00%

Metodologia

A metodologia de avaliação utilizada baseia-se nas normas técnicas nacionais 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:



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

- 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.

6.2 Eventos extraordinários

Em 31 de janeiro de 2017 foi realizada a Assembleia Extraordinária de Quotistas que deliberou aumento de capital no montante de R\$ 5.000 para fazer frente às obras emergências preponderantemente à recomposição estrutural dos muros de arrimo localizados no perímetro do Centro de Distribuição Anhanguera “CDA”. As obras foram concluídas dentro do exercício e dos R\$ 5.000 capitalizados foram consumidos o montante de R\$ 4.332 restando no caixa do Fundo um saldo de R\$ 668.

7. 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 2017 e 2016 está demonstrada a seguir:



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Resultado do exercício	324	(1.447)
(-) Ajuste do valor justo (resultado não caixa)	2.097	7.260
Base distribuição de resultado	2.421	5.813
 * Saldo não distribuído (provisões)	1.663	(1.514)
Saldo a distrib. Ex. anterior	358	516
Distribuição rendimentos	(4.084)	(4.299)
Var. resultado distrib. ex.anterior X exer.seguinte	126	(158)
Saldo a Pagar de Distribuição	<u>484</u>	<u>358</u>

• O saldo não distribuído 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. 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\$ 4.084 representando aproximadamente 3,39% do Patrimônio Líquido Médio (R\$ 4.298 representando 3,48% em 2016).

8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2017 o patrimônio líquido está representado por 383.936 cotas com valor patrimonial de R\$ 309,3748 cada uma, totalizando R\$ 118.780 e em 31 de dezembro de 2016 o patrimônio líquido está representado por 355.000 cotas com valor patrimonial de R\$ 331,0975 cada uma, totalizando R\$ 117.540.

9. DESPESAS COM MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO

As despesas com manutenção e conservação estão assim demonstradas:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Centro de Distribuição Rio de Janeiro - CDRJ	(142)	(10)
Centro de distribuição Anhanguera - CDA	(125)	(104)
	<u>(267)</u>	<u>(114)</u>



**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE
DEZEMBRO DE 2017 E 2016**

(Valores expressos em milhares de reais)

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

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Despesas de serv. portaria e segurança	(168)	(36)
Taxa de condomínio galpões vagos	(151)	(50)
Despesas de IPTU	(88)	(52)
Despesas de água e energia	(44)	-
Seguros	(8)	-
	<u>(459)</u>	<u>(138)</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 2017 foi de R\$ 454 representando 0,38% do patrimônio líquido, em 31 de dezembro de 2016 foi de R\$ 436 que representando 0,37% do patrimônio líquido.

12. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

As despesas administrativas estão assim demonstradas:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Taxas de eventos corporativos	(27)	-
Despesas de autenticações e cópias	(17)	(11)
Taxa de registro de bolsa	(9)	(8)
Outras despesas administrativas	(4)	(17)
Despesas de seguros	-	(8)
Despesas de transportes	(2)	(7)
Bens e valores irrelevantes	-	(4)
Taxa Anbima	-	(4)
Aluguel de equipamentos	-	(2)
Tarifas bancárias	(2)	(1)
	<u>(61)</u>	<u>(62)</u>



**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE
DEZEMBRO DE 2017 E 2016**

(Valores expressos em milhares de reais)

13. DESPESAS TRIBUTÁRIAS

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Custas judiciais	(71)	-
I.R sobre aplicações financeiras	(51)	(15)
Taxa de emissão de cert.de manutenção	(32)	-
Taxa de prevenção e combate a incêndio	(2)	-
	<u>(156)</u>	<u>(15)</u>

14. DEMANDAS JUDICIAIS

As informações abaixo foram extraídas dos relatórios elaborados pelos advogados responsáveis pelos processos, e estão sendo reproduzidas abaixo com o objetivo possibilitar o acompanhamento do andamento dos processos e principais teses defendidas no âmbito dos processos.

As análises da probabilidade de êxito nos processos refletem o juízo técnico dos advogados da Coinvalores acerca das chances de sucesso da Coinvalores nos autos.

Ação de Despejo e Execução

Nº do Processo: 1068885-50.2017.8.26.0100

Tipo de Ação: Execução de Título Extrajudicial

Partes: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. X Elemar Armazéns Gerais Ltda., José Alberto Marchezini, Rosa Maria Guerra Marchezini, Adilson Vieira de Araujo e Hoppas Empreendimentos e Participações Eireli

Localização: 28ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP

Início: 14/07/2017

Resumo: Trata-se de ação de execução de título extrajudicial proposta em 14/04/2017 com o fim de reaver o valor de R\$ 3.369.773,80 (três milhões, trezentos e sessenta e nove mil, setecentos e setenta e três reais e oitenta centavos) a título de débitos locatícios, devolução de descontos, multa rescisória e confissão de dívida proposta contra a locatária, os fiadores do contrato de locação e o interveniente anuente do instrumento particular de confissão de dívida.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

Foi requerida a penhora dos imóveis de matrícula nº 3.002, 3.003 e 55.614, todas do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP, bem como de ativos financeiros através do Bacenjud.

Requerida autorização para averbação premonitória de bens imóveis que se encontram gravados como sendo “bem de família” e de imóveis que foram transferidos para terceiros, por suspeita de dilapidação de patrimônio, o que foi deferido.

Os Executados foram citados em 22/01/2018, opuseram embargos à execução em 19/02/2018 e indicaram à penhora imóveis matriculados sob os nº 3.002, 3.003, 55.164 (já mencionados anteriormente) e sob o nº 103.767 (Registro de Imóveis de Guarujá/SP).

Bens penhorados/indicados:

Pedido de penhoras: imóveis matriculados sob os nº 3.002, 3.003 e 55.614 (2º RI de Jundiaí/SP).

Pedidos de averbação premonitória: nos imóveis matriculados sob o nº 101.960, 101.973, 101.974, 101.975, 101.976 (4º RI de São Paulo), 112.438, 112.582, 123.519, 123.610 e 123.611 (10º RI de São Paulo/SP)

Bens indicados pelos devedores: matriculados sob os nº 3.002, 3.003 e 55.614 (2º RI de Jundiaí/SP) e nº 103.767 (Registro de Imóveis de Guarujá/SP).

Valor da causa: R\$ 3.654.176,82* (em 08/2017)

Probabilidade de Êxito: Provável

Resumo: Trata-se de embargos à execução proposta pela Coinvalores. Requereram preliminarmente i) o reconhecimento da incompetência do juízo e a remessa dos autos para distribuição no foro Regional da Lapa e ii) o reconhecimento da conexão com a ação de despejo. No mérito, alegaram i) a impossibilidade de cobrança de ressarcimento de descontos, ii) a impossibilidade de cobrança da multa rescisória, iii) que é devido o valor decorrente da confissão de R\$ 2.903.884,70. Além disso, indicaram bens à penhora (já mencionados na ação de execução acima) e pleitearam o efeito suspensivo ao feito executivo.

Valor da causa: R\$ 3.654.176,82 (em 02/2018)

Probabilidade de êxito: Provável



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

Nº do Processo: 1068371-97.2017.8.26.0100

Tipo de Ação: Despejo

Partes: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. X Elemar Armazéns Gerais Ltda. e TNT Mercúrio Cargas e Encomendas Expressas S/A (Terceira Interessada)

Localização: 20ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP

Resumo: Trata-se de ação de despejo proposta em 13/07/2017 em face de Elemar Armazéns Gerais Ltda. e da sublocatária TNT Mercúrio Cargas e Encomendas Expressas S/A., primeiramente possibilitando a purgação da mora no valor de R\$ 4.043.728,56 acrescido de custas e honorários, requerendo o despejo liminarmente em caso de não pagamento e, no mérito, a procedência da ação para rescindir o contrato e determinação a desocupação do imóvel.

Em 18/07/2017 foi indeferida a liminar de desocupação. Citação em 04/09/2017 e contestação apresentada em 25/09/2017.

No dia 07/11/2017, houve interposição de agravo de instrumento (2216095-97.2017.8.26.0000) contra a decisão que indeferiu o pedido de antecipação de tutela.

A Ré informou a devolução do módulo II em 04/12/2017. Em 09/03/2018 adveio decisão invalidando a cláusula de eleição de foro e determinando a redistribuição do processo para uma das Varas Cíveis do Foro Regional de Lapa, Comarca da Capital.

Valor da causa R\$ 4.418.756,43 (em 08/2017)

Probabilidade de Êxito: Provável

Nº do Processo: 1020374-73.2017.8.26.0309

Tipo de Ação: Suspensão de Dúvida

Partes: Segundo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí/SP X Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.

Localização: 1ª Vara Cível do Foro de Jundiaí/SP

Início: 01/11/2017



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

Resumo: Trata-se de providência administrativa de suscitação de dúvida proposta em 01/11/2017 pelo Segundo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí/SP tendo em vista o requerimento de averbação da caução imobiliária fornecida por Hoppas Empreendimentos e Participações Eireli no Instrumento Particular de Confissão de Dívida em relação às matrículas nos 3.002, 3.003 e 55.614 daquela serventia.

Apresentada impugnação pela Coinvalores. Em 28/11/2017 foi proferida sentença julgando procedente a dúvida suscitada para manter a negativa da averbação pleiteada, pelo que foi apresentado recurso de apelação em 26/01/2018. Aguarda remessa para o Tribunal de Justiça para julgamento.

Valor da causa: Não há

Probabilidade de Êxito: Possível

ACÃO DE DESAPROPRIAÇÃO

- **PROCESSO:** 0130544-39.2008.8.26.0053
- **AUTOR:** Concessionária do Sistema Anhanguera Bandeirantes S.A.
- **RÉU:** Fundo de Investimento Imobiliário Europar
- **AÇÃO:** Ação de Desapropriação (com pedido liminar de imissão na posse)
- **COMARCA:** São Paulo
- **VARA:** 10ª Vara da Fazenda Pública - SP
- **VALOR DA CAUSA:** R\$ 59.249,28
- **VALOR DEPOSITADO:** R\$ 133.180,96 (novembro/2008)
- **VALOR ATUALIZADO:** R\$ 226.671,27 (dezembro/2017)
- **VALOR A SER LEVANTADO:** (80%): R\$ 181.337,01 (dezembro/2017).

O Fundo, em 31 de dezembro de 2015, possui ação de desapropriação de área de sua propriedade, situada na altura do Km 17+338 da Via Marginal da Rodovia Anhanguera, SP 330 - bairro do Jaraguá, medindo 216,02 m², movida pela Concessionária do Sistema Anhanguera Bandeirantes S.A. A administradora do Fundo por meio de seus advogados apresentou a contestação quanto ao valor de indenização sem se manifestar oposição à pretensão expropriatória, exigindo a justa, prévia e cabal indenização em razão da desapropriação do imóvel, indenização esta, que deve compreender, a um só



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

tempo (i) “o valor do bem expropriado, com todas as benfeitorias que já existiam no imóvel antes do ato expropriatório”; (ii) eventuais “lucros cessantes e danos emergentes”; (iii) “os juros compensatórios, em caso de ter havido imissão provisória na posse”, no montante de 12% ao ano; (iv) “os juros moratórios (...) no montante de 6% ao ano”; (v) “honorários advocatícios calculados sobre a diferença entre a oferta inicial e o valor da indenização, acrescido de juros moratórios e compensatórios”; (vi) “custas e despesas judiciais”; (vii) “correção monetária, calculada a partir do laudo de avaliação” e (viii) eventuais “despesas com o desmonte e transporte de mecanismos instalados e em funcionamento”

Em março/2015 foi publicada a decisão que saneou o processo de desapropriação. Foi proferido pelo Juiz o levantamento de 80% do valor depositado. Estamos aguardando a expedição da guia de levantamento, tão logo esteja disponível em cartório, informaremos os dados bancários do Fundo para recebimento da indenização.

Fase atual: O juiz tinha afastado a possibilidade de inclusão de lucros cessantes e danos emergentes no Laudo de Avaliação para determinação do valor da área desapropriada, no entanto, por interposição de recursos de agravo ao instrumento, os nossos advogados conseguiram reverter, junto ao TJSP, a decisão do Juiz e como consequência os lucros cessantes e danos emergentes passaram a integrar o Laudo de Avaliação. Estamos aguardando a publicação da decisão do Juiz a respeito da nomeação do perito, sendo que, o juiz deverá intimar o Perito para que o mesmo possa vistoriar o imóvel e elaborar o Laudo Pericial cujo o foco abrangerá também os lucros cessantes e danos emergentes. Em paralelo, a Concessionária apresentou um novo projeto de desapropriação o qual diverge do projeto original objeto do presente processo, tal fato, motivou os advogados do Fundo a protocolar uma petição cujo objetivo visa requerer: (i) a juntada das partes do novo projeto apresentado pelo Expropriante e (ii) a intimação da Expropriante para prestar esclarecimentos necessários acerca deste novo projeto.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

O juiz aceitou a petição dos advogados do Fundo e determinou intimação à Autoban para que se manifestasse a respeito da divergência no projeto de desapropriação. Até o momento não houve evolução do processo.

Obras de desapropriação: Em 17 de abril de 2012 foi assinado entre o Fundo e a Autoban Termo de Acordo para Compartilhamento de Acesso e de Uso de Ampliação Rodoviária cujo objeto prevê que, o custo das obras para recuo da área desapropriada será suportado pelo Fundo conforme valores abaixo:

Área Desapropriada: 216,02m²

Valor das obras de recuo de área: R\$ 179.754,26 – maio/2011.

*Valor reajustado pelo INCC - DI: R\$ 275.649,97.

*OBS: O contrato não prevê indexador, no entanto, é razoável aplicar para efeito de correção do valor o índice do setor INCC – DI utilizado pelo período de maio/11 a dezembro/2017.

Nos termos da cláusula 4.3.3 do Acordo, se o valor para realização das obras for superior ao limite de R\$ 179.754,26, tais custos excedentes serão suportados pela Autoban e CAO A.

15. 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.
- ii. **Risco relacionado a fatores macroeconômicos e regulatórios:** o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

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 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.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

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.

16. OUTRAS INFORMAÇÕES

- a. O Fundo apresentou no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, uma rentabilidade, desprezando o resultado do valor justo do empreendimento, de 2,04 % sobre o seu patrimônio líquido e 8,36% em 2016. 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 2017 E 2016

(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 no site da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), BMFBovespa e Coinvalores.

17. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Em 31 de janeiro de 2017 o fundo, por meio de deliberação dos quotistas nos termos da Assembleia Geral Extraordinária realizada em tal data, contratou a administradora para prestação de serviço na qualidade Coordenadora Líder da Oferta Pública que originou a capitalização de R\$ 5.000 objetivando a realização dos investimentos emergências de reforço e reestruturação dos muros localizados no perímetro do Centro de Distribuição Anhanguera, KM 17,5. O montante dispendido foi de R\$ 50 devidamente identificado no Quadro das demonstrações de resultado na Conta “Despesas de consultoria técnicas”. Ademais, para prestação de serviços de administração a administradora cobra o montante de R\$ 454 (R\$ 436 e 2016) conforme mencionado na nota explicativa nº 11.

18. 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 2017.