



Fundo de Investimento Imobiliário Europar

CNPJ: nº05.437.916/0001-27

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

**RELATÓRIO DE AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES
FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020.**



SUMÁRIO

- Relatório dos Auditores Independentes
- Balanço Patrimonial
- Demonstração do Resultado
- Demonstração da Muta  o do PL
- Demonstr  o do Fluxo de Caixa
- Notas Explicativas

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos Cotistas e Administradores do

Fundo de Investimento Imobiliário Europar

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Europar**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 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 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Europar** em 31 de dezembro de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regidos pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

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.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para analisar o reconhecimento de receita e o risco de distorção relevante relacionado, incluíram entre outros, 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.

Valor justo das propriedades para investimento do Fundo (Nota Explicativa nº 7)

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimentos no montante de R\$ 118.322 mil, que são mensurados pelo valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, a metodologia de Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância dos saldos desses investimentos, das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses imóveis e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em

relação à sua realização teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a avaliação da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do laudo de avaliação, análise da adequação dos cálculos matemáticos incluídos no laudo de avaliação, análise e cruzamento das informações fornecidas pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração e avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimentos no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Distribuição de rendimentos ao cotista (Nota Explicativa nº 8)

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, 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.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos – auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 23 de março de 2021, sem ressalvas.

Responsabilidades da administração e da governança pelas Demonstrações Financeiras

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

Na elaboração das Demonstrações Financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de 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.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das Demonstrações Financeiras.

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 obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam

levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional 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 os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Joinville (SC), 24 de março de 2022.

ALEXANDRE POLEZA

Contador CRC (SC) nº 027461/O-4 "S" SP



POLEZA AUDITORES INDEPENDENTES S/S

CRC (SC) nº 007.718/O-0 "S" SP CVM 1170-3



BALANÇOS PATRIMONIAIS PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	dez/21	dez/20		Nota	dez/21	dez/20
Ativo				Passivo e Patrimônio líquido			
Lucro líquido do exercício				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	(4)	27	28	Rendimentos a distribuir	(8)	660	1.286
Títulos de renda fixa	(4)	1.789	3.081	Outras contas a pagar		627	755
Aplicações financeiras renda fixa		1.792	3.086	Taxa de administração		46	46
(-) Provisão IRRF		(3)	(5)	Impostos e contribuições a recolher		2	-
Contas a receber de aluguéis	(5)	734	603	Total do passivo circulante		1.335	2.087
Contas a receber de aluguéis pendentes	(5)	308	241				
(-) Provisão crédito de liquidação duvidosa	(5)	(83)	-				
Outros valores a receber	(6)	149	17				
(-) Provisão crédito de liquidação duvidosa	(6)	(77)	-				
Total do ativo circulante		2.847	3.970				
Não circulante				Não circulante			
Depósito em caução de clientes		1.117	1.002	Depósito em caução de clientes		1.117	1.002
Aplicação de caução de clientes		1.119	1.002	Aplicação de caução de clientes		1.119	1.002
(-) Provisão IRRF		(2)	-	(-) Provisão IRRF		(2)	-
Contas a receber de aluguéis - Longo	(6)	-	202				
Imóveis acabados		49.613	64.617	Patrimônio líquido	(9)		
Terrenos		68.709	41.883	Cotas de Investimentos Integralizadas		40.500	40.500
Propriedade para Investimentos	(7)	118.322	106.500	Constituição de reservas		79.334	68.085
Total do ativo não circulante		119.439	107.704	Total do patrimônio Líquido		119.834	108.585
Total do ativo		122.286	111.674	Total do passivo não circulante		120.951	109.587
				Total do passivo e patrimônio líquido		122.286	111.674

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE
DEZEMBRO DE 2021 E 2020**

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	dez/21	dez/20
Receitas operacionais			
Propriedade para investimentos			
Receitas de aluguéis	(5)	7.832	5.840
Lucro com alienação de imóveis		-	419
Receita com multa rescisória		-	91
Recuperação de despesas		-	75
Ajuste ao valor justo	(7)	10.858	(9.011)
Provisão para perdas e devedores duvidosos	(5) e (6)	(160)	-
Despesas com manutenção e conservação	(10)	(89)	(500)
Despesas com unidades não-locadas		-	(358)
Resultado líquido das propriedades para		18.441	(3.444)
Outras Receitas/Despesas			
Renda de aplicações financeiras		82	29
Receitas de juros e multas		199	25
Despesas com taxa de administração	(12)	(554)	(538)
Despesas com serviços técnicos especializados	(11)	(154)	(578)
Despesas com taxas e tributos	(14)	(62)	(81)
Outras despesas administrativas	(13)	(15)	(33)
		(504)	(1.176)
Resultado líquido do exercício		17.937	(4.620)
Quantidade de quotas		383.936	383.936
Lucro líquido por quota		46,72	(12,03)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO
DE 2021 E 2020**

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas	Constituição	Lucros	Total
Em 31 de Dezembro de 2019	40.500	77.024	-	117.524
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(4.620)	(4.620)
Ajuste ao valor justo	-	(9.011)	9.011	-
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
Lucro líquido do exercício	-	-	17.937	17.937
Ajuste ao valor justo	-	10.858	(10.858)	-
Distribuição de resultado no exercício	-	(6.688)	-	(6.688)
Constituição de reservas	-	7.079	(7.079)	-
Em 31 de Dezembro de 2021	40.500	79.334	-	119.834

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 2021 E 2020**

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>dez/21</u>	<u>dez/20</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Receitas de aluguel	7.948	5.338
Receita com venda de imóveis	-	1.150
Receitas de multa rescisória	-	91
Rendimento de aplicações financeiras	82	29
Receita de multa e juros	62	16
Pagamento de despesas de comissão	-	(580)
Pagamento de taxa de administração	(554)	(535)
Pagamento de manutenção e conservação de bens	(252)	(399)
Pagamento com despesas administrativas	(50)	(35)
Pagamento consultoria técnica	(44)	(29)
Pagamento de taxa de custódia	(36)	(70)
Pagamento advocatícios	(35)	(130)
Pagamento de taxa CVM	(24)	(24)
Pagamento de despesas de unidades-não locadas	(22)	(198)
Pagamento com auditoria	(22)	(15)
Pagamento com serviços de avaliação	(11)	(49)
Pagamento com despesas tributária	(5)	(43)
Pagamento com custas judiciais	(7)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>7.030</u>	<u>4.517</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de rendimentos	(7.314)	(3.311)
Outros valores não operacionais	(73)	404
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(7.387)</u>	<u>(2.907)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Investimentos realizados	(936)	(49)
Caixa líquido das atividades de investimentos	<u>(936)</u>	<u>(49)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1.293)	1.561
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	3.109	1.548
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	1.816	3.109
Aumento/Redução de caixa e equivalente de caixa	<u>(1.293)</u>	<u>1.561</u>
Reconciliação do resultado com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro/(prejuízo) do exercício	17.937	(4.620)
Outras contas a receber/a pagar	(49)	126
Ajuste ao valor justo	(10.858)	9.011
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>7.030</u>	<u>4.517</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(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 2021 E 2020

(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.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(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.

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.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

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 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 2021 e 2020 está representada, conforme segue:

		2021
	Vencimento	Valor
Bancários (conta corrente)	-	27
Quotas de Fundo de Renda Fixa	-	1.256
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/03/24	191
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/03/26	179
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/03/27	155
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/09/24	11
(-) Prov. IRRF	-	(3)
		1.816



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

		2020
	Vencimento	Valor
Bancários (conta corrente)	-	28
Cotas de Fundo de Renda Fixa	-	1.202
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/03/26	1.167
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/03/24	600
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
(-) Prov. IRRF	-	(5)
		3.109

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

5. CONTAS A RECEBER DE ALUGUÉIS

Representados pelos saldos de aluguéis a receber no montante de R\$ 734 referente à locação das áreas ocupadas, cujos valores são reajustados anualmente pelo IGP-M/FGV com exceção a um contrato que é reajustado pelo IPC-Fipe, o Fundo auferiu, no exercício, receita de locação no montante de R\$ 7.832 (R\$ 5.840 em 2020).

O montante de R\$ 308 classificado como contas a receber de aluguéis pendentes está assim composto; R\$ 222 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\$ 3 refere-se a outros valores de aluguéis a receber em atraso e R\$ 83, devidamente corrigido, diz respeito a inadimplência relativa aos aluguéis vencidos em novembro e dezembro/21 do locatário ocupante do galpão III localizado no CDA. Referida inadimplência ensejou na rescisão da locação nos termos do contrato de locação, todavia, a locatária continuou ocupando o imóvel, razão pela qual, o jurídico do fundo entrou com a ação de despejo e execução. Diante desse fato, a administradora registrou a provisão perda e devedores duvidosos na mesma importância de R\$ 83.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

Tal importância, somada ao montante de R\$ 77 devidamente identificada como conta de provisão para perda redutora da conta “ outros valores a receber” no balanço conforme detalhamento da nota 6 abaixo, compõe o saldo de R\$ 160 registrado na DRE classificada como despesa de provisão para perda e devedores duvidosos.

Além da inadimplência citada acima a locatária também inadimpliu com as demais obrigações locatícias devidamente demonstradas na nota 6 abaixo, contudo, o Fundo e a Locatária firmaram em 10 de fevereiro de 2022 acordo para pagamento total da dívida, motivo pelo qual, as ações de despejo e execução foram suspensas, em função disso, e, considerando o pagamento de uma parcela do acordo realizada em março/22, a baixa de parte dos valores a receber bem como a reversão das provisões para perda foram refletidas no próximo exercício.

Maiores detalhes sobre o acordo acima firmado estão demonstrados na nota 21 classificada como eventos subsequentes.

6. OUTROS VALORES A RECEBER

O montante de R\$ 149 classificado como outros valores a receber está assim composto; R\$ 72, acrescido das devidas correções contratuais, refere-se à inadimplência da taxa condominial de vencida em dez/21 e IPTU vencido em nov/21 da locatária ocupante do módulo III do Galpão do CDA, e R\$ 77, acrescido das devidas correções contratuais, refere-se à inadimplência do locatário ocupante do galpão III do CDA referente as taxas condominiais vencidas em setembro, outubro e novembro/21, IPTUs vencidos em outubro e novembro/21, bem como despesas de honorários advocatícios, custas judiciais pagas pelo fundo em função das ações de despesa e execução e multa a rescisória a receber conforme processo detalhado na nota 5 acima. Tal importância, somada ao montante de R\$ 83 devidamente identificada como conta de provisão para perda redutora da conta, “conta de aluguéis pendentes a receber” no balanço compõe o saldo de R\$ 160 registrado na DRE classificada como despesa de provisão para perda e devedores duvidosos.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

Conforme mencionado na nota 5 acima, o Fundo e a Locatária firmaram em 10 de fevereiro de 2022 acordo para pagamento total da dívida, motivo pelo qual, as ações de despejo e execução foram suspensas, em função disso, e, considerando o pagamento de uma parcela do acordo realizada em março/22, a baixa de parte dos outros valores a receber bem como a reversão das provisões para perda foram refletidas no próximo exercício.

Maiores detalhes sobre o acordo acima firmado estão demonstrados na nota 21 classificada como eventos subsequentes.

7. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

7.1 Movimentação

LAUDO DE AVALIAÇÃO						
Imovel/Locatário		Valor de mercado laudo	Investimentos (melhorias/benfeitorias)	Total Parcial em 2020	Valorização / desvalorização	Valor Atual laudo 2021
Rua Sargento Aquino - Fedex	Terreno R\$	1.368		1.368	1.699	3.068
	Edificações	3.832		3.832	-1.263	2.568
Rodovia Anhanguera - CDA III	Terreno R\$	1.957		1.957	1.213	3.170
	Edificações	2.443	53,24	2.496	-104	2.392
Rodovia Anhanguera - CDA II Paulo Zing	Terreno R\$	2.523		2.523	914	3.437
	Edificações	3.149	68,64	3.218	-927	2.291
Rodovia Anhanguera - CDA Módulo I	Terreno R\$	9.120		9.120	4.148	13.268
	Edificações	11.386	248,13	11.634	-2.026	9.608
Rodovia Anhanguera - CDA Módulo II	Terreno R\$	5.914		5.914	2.067	7.981
	Edificações	7.384	160,92	7.545	-1.524	6.021
Rodovia Anhanguera - CDA Módulo III	Terreno R\$	9.316		9.316	4.244	13.560
	Edificações	11.631	253,47	11.884	-1.654	10.230
Rodovia Anhanguera - CDA Módulo IV	Terreno R\$	6.617		6.617	3.421	10.038
	Edificações	8.261	180,04	8.441	-1.465	6.976
Torre de Elevadores/AV. Interlagos	Terreno R\$	2.910	-	2.910	7.824	10.734
	Edificações	8.690	-	8.690	-5.916	2.774
Rua Comandante Vergueiro/RJ	Terreno R\$	2.158	-	2.158	1.296	3.454
	Edificações	7.842	-	7.842	-1.090	6.752
TOTAL		106.500	964	107.464	10.858	118.322
Resultado por cota		277,39	2,51	279,90	28,28	308,18

De acordo com última avaliação técnica realizada pela empresa especializada, Cushman & Wakefield, em dezembro de 2021, considerando os investimentos e



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

benfeitorias realizadas no referido exercício, o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, totalizam **R\$ 118.322**, havendo, portanto, uma variação positiva na conta ajuste ao valor justo de **(R\$ 10.858)**.

A propósito dos “investimentos/benfeitorias” mencionados na tabela representando o montante de R\$ 964, trata-se de adaptações de acessibilidade para atendimento à deficientes físicos introduzidos no Centro de Distribuição Anhanguera “CDA” nos termos da NBR 9050/15.

Composição

Abaixo a composição analítica dos investimentos imobiliários em 31 de dezembro de 2021 e 2020, 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\$ 7.832 (R\$ 5.840 em 2020):

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 Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e internacionais (ISO), bem como nas práticas de mercado para análise e mensuração de valor de ativos similares em atendimentos as disposições contidas na IN CVM 516/21.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

Para determinação do valor justo dos ativos classificados como Propriedade para Investimentos integrantes do Patrimônio do Fundo, para os ativos localizados em São Paulo “CDA 1,2 e 3” foi utilizado a junção dos Métodos de Capitalização da Renda através de Fluxo de Caixa Descontado e Comparativo de Dados de Mercado, já em relação aos ativos localizados no Rio de Janeiro “CDRJ” 1 e 2, foi utilizado a junção dos Métodos de Capitalização da Renda através de Fluxo de Caixa Descontado e Evolutivo e, a propósito da Torre de Testes de Elevadores localizada em Interlagos, 4.455 a avaliadora adotou a junção dos Métodos Evolutivo e Involutivo. Ademais, para efeito de fluxo de caixa descontado foram obedecidos 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; e
- 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.

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel de forma a refletir o perfil do risco do:

Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de escritórios na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e

Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

A propósito da taxa de desconto, a avaliadora adotou uma taxa de desconto de 9,50% a.a. para os ativos integrantes do CDA1,2 e 3 e 9,00% a.a em relação aos ativos CDRJ 1 e 2 e levou em consideração a situação mercadológica, a qualidade dos ativos, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente a concorrência.

Metodologia – Torre de Testes de Elevadores.

Para determinação do valor justo dos ativos classificados como Propriedade para Investimentos integrantes do Patrimônio do Fundo, foi utilizado a junção dos Métodos Evolutivo e Involutivo, ademais, para efeito de fluxo de caixa descontado foram obedecidos os seguintes critérios:

Conceito Método Evolutivo – Esse método indica o valor do bem pela somatória dos valores de seus componentes e baseia-se no conceito de que um comprador bem-informado não pagaria pela propriedade avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicado um fator de depreciação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

Conceito Método Involutivo - O método baseia-se na vocação mais provável da propriedade. Uma vez identificada tal vocação que maximiza o retorno financeiro do proprietário, é realizada uma simulação de desenvolvimento imobiliário hipotético baseado em parâmetros de mercado consagrados e adequados para a região na qual o imóvel está inserido. Tal método é uma alternativa para se identificar o valor quando não se há dados amostrais semelhantes ao imóvel avaliado, como é o presente caso. A metodologia empregada não considerou o Fluxo de Caixa Descontado, a avaliadora adotou os Métodos citados acima visando refletir da melhor forma possível a característica peculiar deste ativo.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

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 2021 e 2020 está demonstrada a seguir:

	31/12/2021	31/12/2020
Resultado do exercício	17.937	(4.620)
(-) Ajuste do valor justo (resultado não caixa)	(10.858)	9.011
Resultado	7.079	4.391
*Contas a receber/pagar (var.contas ativas/passivas)	(49)	126
Saldo não distribuído no exercício	(342)	(198)
Total disponibilizado aos quotistas	6.688	4.319

* 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. 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\$ 6.688 representando aproximadamente 6,09% do Patrimônio Líquido Médio (R\$ 4.319 representando 3,69% em 2020). O saldo de rendimentos a distribuir para o próximo exercício é de 660.

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido está representado por 383.936 cotas com valor patrimonial de R\$ 312,1194 cada uma, totalizando R\$ 119.834 e em 31 de



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

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.

10. DESPESAS COM MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO

As despesas com manutenção e conservação estão assim demonstradas:

	31/12/2021	31/12/2020
Centro de Distribuição Anhanguera - CDRJ	(48)	(500)
Centro de Distribuição Anhanguera - CDA	(31)	-
Imóvel – Av. Jornalista Paulo Zingg - SP	(10)	-
	(89)	(500)

11. DESPESAS COM SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS

	31/12/2021	31/12/2020
Consultoria imobiliária	(45)	(38)
Advogados	(36)	(43)
Taxa de custódia	(36)	(58)
Avaliação de ativos	(22)	(35)
Auditoria	(15)	(15)
Comissão com locações	-	(389)
	(154)	(578)

12. 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 2021, foi de R\$ 554 representando 0,50% do patrimônio líquido médio. Em 31 de dezembro de 2020, foi de R\$ 538, que representa 0,46% do patrimônio líquido médio.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

13. OUTRAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS

As despesas administrativas estão assim demonstradas:

	31/12/2021	31/12/2020
Outras despesas administrativas	(7)	(26)
Cartório, impressão e cópias	(6)	-
Postais	-	(5)
Tarifas bancárias	(2)	(2)
	(15)	(33)

14. DESPESAS COM TAXAS E TRIBUTÁRIAS

	31/12/2021	31/12/2020
Taxa CVM	(24)	(24)
Taxa Corpo de Bombeiros	(20)	-
Taxa anuidade B3	(10)	(10)
I.R sobre aplicações financeiras	(4)	(4)
Taxa Anbima	(4)	(4)
Tributos Municipais	-	(39)
	(62)	(81)

15. DEMANDAS JUDICIAIS

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

16. EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE ACUMULADA

	Cotas	Patrimônio líquido	Variação patrimonial da cota	Valor patrimonial da cota
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
Lucro líquido do exercício		17.937	16,52%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	383.936	126.522		329,54
Distribuição dos rendimentos		-6.688	5,29%	
Em 31 de dezembro de 2021	383.936	119.834		312,12



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

17. 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 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



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

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. 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, guerras, pandemias tal como COVID-19, 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



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

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.

18. OUTRAS INFORMAÇÕES

- a. O Fundo apresentou no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 uma rentabilidade, desprezando o resultado do valor justo do empreendimento, de 6,50% sobre o seu patrimônio líquido e 3,73% em 2020. Entende-se por rentabilidade o resultado contábil apurado subtraindo-se o ajuste ao valor justo e dividido pelo Patrimônio Líquido Médio de Fundo que no exercício de 2021 corresponde a R\$ 108.895.
- 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%.
- 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.

19. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, 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 2021 foi de R\$ 554 (R\$ 538 em 2020).



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

20. LISTA DE PRESTADORES DE SERVIÇOS

Nome	CNPJ.	Serviço Prestado	Periodicidade
Ng Consultoria Projetos e Arquitetura	03.233.708/0001-80	Consultoria	Esporádico
Freitas, Leite e Advvad Advogados	61.197.240/0001-12	Consultoria	Esporádico
Predial Prime, Serviços e Instalações	25.343.277/0001-48	Consultoria	Esporádico
Cushman & Wakefield Neg.Imobiliários LTDA.	11.038.935/0001-83	Avaliação	Esporádico
Furtado e Neto Advogados Associados	04.158.467/0001-15	Consultoria	Esporádico
Poleza Auditores Independentes S/S	03.243.327/0001-82	Auditoria	Contrato

21. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 10 de fevereiro de 2022, o Fundo e a Locatária ocupante do galpão 3 do CDA, firmaram acordo para pagamento total da dívida, totalizando, acrescido das devidas correções, o montante de R\$ 132. A dívida foi assim composta; (i) parte do aluguel vencido em 05/11/21 e aluguéis vencidos em 05/12/21 e 05/01/22 totalizando R\$ 91; (ii) taxa condominial vencida em dez/21 no valor de R\$ 11, (iii) IPTUs vencidos em outubro e novembro/21 totalizando o valor de R\$ 8; (iv) custa judiciais no valor de R\$ 6; (v) honorários contratuais e sucumbenciais totalizando R\$ 16. O total do débito foi dividido em 3 parcelas cujo pagamento foi escalonado na seguinte forma, 20%, correspondente a primeira parcela, devidamente quitada do em 14/02/22; 40%, corresponde a segunda parcela com vencimento em 14/03/2022 e o restante de 40%, representante a terceira parcela, a ser quitada em 14/04/2022.

Com exceção do acordo citado acima, até a data de publicação deste balanço não ocorreram outros eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.