

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022
E RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE**

Ref: 22/2023

Conteúdo

Relatório de Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras	3
Balanço patrimonial	7
Demonstração dos resultados	9
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstração dos fluxos de caixa	11
1. Contexto operacional	12
2. Base de elaboração e apresentação da demonstração financeira	12
3. Principais práticas contábeis	13
4. Caixa e equivalentes de caixa	14
5. Contas a receber de aluguéis	15
6. Outros valores a receber	15
7. Propriedades para investimentos	16
7.1 Movimentação	16
7.2 Composição analítica dos investimentos imobiliários	17
8. Distribuição do resultado	18
9. Patrimônio líquido	19
10. Despesas com manutenção e conservação	19
11. Despesas com serviços técnicos especializados	20
12. Taxa de administração	20
13. Outras despesas administrativas	20
14. Despesas com taxas e tributos	20
15. Demandas judiciais	21
16. Evolução do valor da cota e rentabilidade acumulada	21
17. Riscos associados ao fundo	22
18. Outras informações	23
19. Transações com partes relacionadas	24
20. Lista de prestadores de serviços	24
21. Eventos subsequentes	24

Relatório de Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à Administração do
Fundo de Investimento Imobiliário Europar
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 2022 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 2022 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria

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

Reconhecimento de receita de aluguéis

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

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

- i. 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;
- ii. revisão analítica com recálculo da receita do exercício para uma amostra de contratos de alugueis, considerando detalhes de cada contrato;
- iii. 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;
- iv. análise de uma amostra de contratos originais, para conferência dos dados originais utilizados na mensuração da receita; adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas nesta demonstração financeira.

Determinação do valor justo para propriedades para investimento

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

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

Distribuição de rendimentos aos cotistas

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

nº 1/2014, bem como em relação ao regulamento do fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa 8.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- 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 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, 15 de fevereiro de 2023.

Poleza Auditores Independentes
CRC (SC) nº 007.718/O-0 "S"SP

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

Balanço patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Valores expressos em milhares de reais)

ATIVO	Nota	2022	2021
Caixa e equivalentes de caixa	4	16	27
Títulos de renda fixa	4	1.681	1.789
Aplicações financeiras renda fixa		1.691	1.792
(-) Provisão IRRF		(10)	(3)
Contas a receber de aluguéis	5	812	734
Contas a receber de aluguéis pendentes	5	92	308
(-) Provisão crédito de liquidação duvidosa		-	(83)
Outros valores a receber	6	213	149
(-) Provisão crédito de liquidação duvidosa		-	(77)
Total do ativo circulante		2.814	2.847
Não circulante			
Depósito em caução de clientes		1.147	1.117
Aplicação de caução de clientes		1.148	1.119
(-) Provisão IRRF		(1)	(2)
Imóveis acabados		54.832	49.613
Terrenos		68.609	68.709
Propriedade para Investimentos	7	123.441	118.322
Móveis e equipamentos de uso		22	-
Móveis e equipamentos		22	-
Total do ativo não circulante		124.610	119.439
Total do ativo		127.424	122.286

As Notas Explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

Balanço patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Valores expressos em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	2022	2021
Rendimentos a distribuir	8	779	660
Outras contas a pagar		770	627
Taxa de administração		51	46
Impostos e contribuições a recolher		1	2
Total do passivo circulante		1.601	1.335
Não circulante			
Depósito em caução de clientes		1.147	1.117
Aplicação de caução de clientes		1.148	1.119
(-) Provisão IRRF		(1)	(2)
Patrimônio líquido	9		
Cotas de Investimentos Integralizadas		40.500	40.500
Constituição de reservas		84.176	79.334
Total do patrimônio Líquido		124.676	119.834
Total do passivo não circulante		125.823	120.951
Total do passivo e patrimônio líquido		127.424	122.286

As Notas Explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

Demonstração dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Valores expressos em milhares de reais)

Receitas operacionais	Nota	2022	2021
Propriedade para investimentos			
Receitas de aluguéis	5 e 7	9.274	7.832
Recuperação de despesas		128	-
Ajuste ao valor justo	7	4.446	10.858
Provisão para perdas e devedores duvidosos		-	(160)
Despesas com manutenção e conservação	10	(167)	(89)
Resultado líquido das propriedades para investimentos		13.681	18.441
Outras Receitas/Despesas			
Renda de aplicações financeiras		196	82
Receitas de juros e multas		79	199
Despesas com taxa de administração	12	(588)	(554)
Despesas com serviços técnicos especializados	11	(146)	(154)
Despesas com taxas e tributos	14	(63)	(62)
Outras despesas administrativas	13	(18)	(15)
Despesas com aluguéis de equipamentos		(10)	-
		(550)	(504)
Resultado líquido do exercício		13.131	17.937
Quantidade de quotas		383.936	383.936
Lucro líquido por quota		34,20	46,72

As Notas Explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**
(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Constituição de Reserva	Lucros acumulados	Total
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
Lucro líquido do exercício	-	-	13.131	13.131
Ajuste ao valor justo	-	4.446	(4.446)	-
Distribuição de resultado no exercício	-	(8.289)	-	(8.289)
Constituição de reservas	-	8.685	(8.685)	-
Em 31 de Dezembro de 2022	40.500	84.176	-	124.676

As Notas Explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

Demonstração dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro (Valores expressos em milhares de reais)

	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Receitas de aluguel	9.413	7.948
Rendimento de aplicações financeiras	198	82
Receita de multa e juros	74	62
Pagamento de taxa de administração	(584)	(554)
Pagamento de manutenção e conservação de bens	(146)	(252)
Pagamento de despesas de unidades-não locadas	(45)	(22)
Pagamento consultoria técnica	(44)	(44)
Pagamento de taxa de custódia	(38)	(36)
Pagamento advocatícios	(28)	(35)
Pagamento com despesas administrativas	(27)	(50)
Pagamento com serviços de avaliação	(23)	(11)
Pagamento com despesas tributárias	(23)	(5)
Pagamento de taxa CVM	(20)	(24)
Pagamento com auditoria	(15)	(22)
Pagamento com aluguel de equipamentos	(7)	-
Pagamento com custas judiciais	(4)	(7)
Caixa líquido das atividades operacionais	8.681	7.030
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de rendimentos	(8.170)	(7.314)
Outros valores não operacionais	(33)	(73)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(8.203)	(7.387)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Investimentos realizados	(597)	(936)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(597)	(936)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(119)	(1.293)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	1.816	3.109
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	1.697	1.816
Aumento/Redução de caixa e equivalente de caixa	(119)	(1.293)
Reconciliação com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro/(prejuízo) do exercício	13.131	17.937
Outras contas a receber/a pagar	(4)	(49)
Ajuste ao valor justo	(4.446)	(10.858)
Caixa líquido das atividades operacionais	8.681	7.030

As Notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

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 da demonstração financeira

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.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

c) Uso de estimativas e julgamentos

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

3. Principais práticas contábeis

a. Caixa e equivalentes de caixa

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

b. Ativos financeiros imobilizados i. De aluguéis

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

c. Propriedades para investimento i. Imóveis acabados

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

d. Outros ativos e passivos circulantes

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

e. Receita de aluguéis

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

f. Reconhecimento de receitas e despesas nos resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em 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 2022 e 2021 está representada, conforme segue:

	2022	
	Vencimento	Valor
Bancários (conta corrente)	-	16
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/03/28	601
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/09/26	452
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/09/28	263
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/03/27	151
Quotas de Fundo de Renda Fixa	-	149
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/09/27	75
(-) Prov. IRRF	-	(10)
		1.697
	2021	
	Vencimento	Valor
Bancários (conta corrente)	-	27
Cotas 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

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\$ 812 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\$ 9.274 (R\$ 7.832 em 2021).

O montante de R\$ 92 classificado como contas a receber de aluguéis pendentes refere-se ao saldo de aluguéis em atraso, acrescido dos encargos contratuais, relativo aos meses de julho, agosto e setembro/22 do locatário ocupante do galpão III localizado no CDA na Rodovia Anhanguera, km 17 em São Paulo. Referido montante somado à importância de R\$ 100, cujo valor compõem o saldo da conta “outros valores a receber”, que totalizam R\$ 192 será pago, nos termos acordo de parcelamento firmado com o locatário, na seguinte forma; R\$ 75, importância efetivamente recebida em janeiro/23, e o saldo restante de R\$ 117 será pago em 10 parcelas, sendo a primeira parcela já foi paga em fevereiro/23, acrescidos de juros de 1% ao mês corrigido pelo IGP-M/FGV. Em razão da assinatura do acordo, a ação de despejo movida pelo Fundo ficou temporariamente suspensa, todavia, na hipótese de inadimplemento de quaisquer parcelas do acordo, bem como qualquer obrigação locatícia, a ação de despejo será retomada.

6. Outros valores a receber

O montante de R\$ 213 classificado como outros valores a receber está assim composto; R\$ 100, acrescido das devidas correções contratuais, refere-se às obrigações locatícias em atraso do locatário ocupante do Galpão III do CDA, sendo que, tal saldo compreende a soma dos valores das taxas condominiais, IPTU, parcelas de seguros relativos ao períodos de abril a agosto/22, custas judiciais e honorários sucumbenciais, e R\$ 113 corresponde ao saldo depositado em juízo, em atendimento a determinação judicial, relativo à ação de despejo movida pelo Fundo contra o locatário ocupante do Galpão III do CDA. Sobre essa inadimplência, as partes firmaram acordo de parcelamento da dívida cujos detalhes estão descritos no item 5 acima.

7. Propriedades para investimentos

7.1 Movimentação

LAUDO DE AVALIAÇÃO						
Imovel/Locatário		Valor de mercado laudo	Investimentos (melhorias/benfeitorias)	Total Parcial em 2022	Valorização / desvalorização	Valor Atual laudo 2022
Rua Sargento Aquino - Fedex	Terreno R\$	3.068		3.068	-608	2.460
	Edificações	2.568	165	2.733	72	2.805
Rodovia Anhanguera - CDA III	Terreno R\$	3.170		3.170	-195	2.975
	Edificações	2.392	9	2.401	458	2.859
Rodovia Anhanguera - CDA II Paulo Zing	Terreno R\$	3.437		3.437	64	3.501
	Edificações	2.291	11	2.302	232	2.534
Rodovia Anhanguera - CDA Módulo I	Terreno R\$	13.268		13.268	129	13.397
	Edificações	9.608	43	9.651	876	10.527
Rodovia Anhanguera - CDA Módulo II	Terreno R\$	7.981		7.981	552	8.533
	Edificações	6.021	27	6.048	933	6.981
Rodovia Anhanguera - CDA Módulo III	Terreno R\$	13.560		13.560	-126	13.434
	Edificações	10.230	44	10.274	717	10.991
Rodovia Anhanguera - CDA Módulo IV	Terreno R\$	10.038		10.038	-225	9.813
	Edificações	6.976	31	7.007	704	7.711
Torre de Elevadores/AV. Interlagos	Terreno R\$	10.734	-	10.734	23	10.757
	Edificações	2.774	-	2.774	388	3.162
Rua Comandante Vergueiro/RJ	Terreno R\$	3.454	-	3.454	286	3.740
	Edificações	6.752	343	7.095	166	7.261
TOTAL		118.322	673	118.995	4.446	123.441
Resultado por cota		308,18	1,75	309,93	11,58	321,51

De acordo com última avaliação técnica realizada pela empresa especializada, Cushman & Wakefield, em dezembro de 2022, considerando os investimentos e benfeitorias realizadas no referido exercício, o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, totalizam **R\$ 123.441**, havendo, portanto, uma variação positiva na conta ajuste ao valor justo de (**R\$ 4.446**).

A propósito dos “investimentos/benfeitorias” mencionados na tabela representando o montante de R\$ 673, trata-se das adaptações de acessibilidade para atendimento à deficientes físicos introduzidas no Centro de Distribuição Anhanguera “CDA” nos termos da NBR 9050/15, reforma e pintura dos telhados nos galpões localizados no CDRJ e CDA e instalações de infraestrutura para adaptação de nova sala administrativa do CDA.

Composição

Abaixo a composição analítica dos investimentos imobiliários em 31 de dezembro de 2022 e 2021, 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\$ 9.274 (R\$ 7.832 em 2021):

7.2 Composição analítica dos investimentos imobiliários

Descrição de 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.

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” e ativos localizados no Rio de Janeiro “ CDRJ1 e 2” foi utilizado a junção dos Métodos de Capitalização da Renda através de Fluxo de Caixa Descontado e Evolutivo, 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 dos ativos.

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, 9,75% a.a. em relação ao ativo CDRJ 1 cuja ABL perfaz área de 4.409,51m² e 9,75% a.a. para o ativo CDRJ 2 cuja área perfaz 1.995,10m². Referida taxa 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.

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 2022 e 2021 está demonstrada a seguir:

	2022	2021
Resultado do exercício	13.131	17.937
(-) Ajuste do valor justo (resultado não caixa)	(4.446)	(10.858)
Resultado	8.685	7.079
 *Contas a receber/pagar (var.contas ativas/passivas)	(4)	(49)
Saldo não distribuído no exercício	(392)	(342)
Total disponibilizado aos quotistas	8.289	6.688

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\$ 8.289 representando aproximadamente 6,88% do Patrimônio Líquido Médio (R\$ 6.688 representando 6,09% em 2021). O saldo de rendimentos a distribuir para o próximo exercício é de 779.

9. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido está representado por 383.936 cotas com valor patrimonial de R\$ 324,7310 cada uma, totalizando R\$ 124.676 e 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.

10. Despesas com manutenção e conservação

As despesas com manutenção e conservação estão assim demonstradas:

	2022	2021
Centro de Distribuição Anhanguera - CDA	(167)	(31)
Centro de Distribuição Anhanguera - CDRJ	-	(48)
Imóvel – Av. Jornalista Paulo Zingg - SP	-	(10)
	(167)	(89)

11. Despesas com serviços técnicos especializados

	2022	2021
Consultoria imobiliária	(39)	(45)
Taxa de custódia	(38)	(36)
Advogados	(29)	(36)
Avaliação de ativos	(25)	(22)
Auditoria	(15)	(15)
Comissão com locações	-	
	(146)	(154)

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 2022, foi de R\$ 588 representando 0,49% do patrimônio líquido médio. Em 31 de dezembro de 2021, foi de R\$ 554, que representa 0,50% do patrimônio líquido médio.

13. Outras despesas administrativas

As despesas administrativas estão assim demonstradas:

	2022	2021
Outras despesas administrativas	(11)	(7)
Transportes	(5)	(6)
Tarifas bancárias	(2)	(2)
	(18)	(15)

14. Despesas com taxas e tributos

	2022	2021
I.R sobre aplicações financeiras	(21)	(4)
Taxa CVM	(20)	(24)
Taxa Corpo de Bombeiros	-	(20)
Taxa anuidade B3	(11)	(10)
Tributos Estaduais	(7)	-
Taxa Andima	(4)	(4)
	(63)	(62)

15. Demandas judiciais

Até a data da divulgação deste balanço não há demandas judiciais a serem informadas, no entanto, a administradora esclarece que em função de inadimplência de um locatário ocupante do galpão III do CDA, ocorrida no exercício, fato que ensejou em rescisão contratual motivada por infração do contrato, a administradora ingressou com as ações de despejo e execução, todavia, conforme já mencionado na nota 5 acima, tais ações estão suspensas temporariamente em virtude do acordo de parcelamento firmado entre as partes, bem como a rescisão contratual foi revogada. As ações de despejo e execução poderão ser retomadas caso haja inadimplência de quaisquer parcelas do acordo, bem como qualquer obrigação locatícia.

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 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
Lucro líquido do exercício		13.131	10,96%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	383.936	132.965		346,32
Distribuição dos rendimentos		-8.289	6,23%	
Em 31 de dezembro de 2022	383.936	124.676		324,73

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 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 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 2022 uma rentabilidade, desprezando o resultado do valor justo do empreendimento, de 7,21% sobre o seu patrimônio líquido e 6,50% em 2021. 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 2022 corresponde a R\$ 120.391.
- 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 2022 e 2021, 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 2022 foi de R\$ 588 (R\$ 554 em 2021).

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

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 2022.