

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa TRX  
Logística Renda  
(CNPJ nº **12.887.506/0001-43**)  
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa TRX Logística Renda  
(CNPJ nº **12.887.506/0001-43**)  
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos  
Administradores e Cotistas do  
Fundo de Investimento Imobiliário Caixa TRX Logística Renda  
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)  
São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Caixa TRX Logística Renda ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 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 práticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Caixa TRX Logística Renda em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela 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 "Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

#### Determinação do valor justo das propriedades para investimentos

A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada como um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo. Conforme mencionado na nota explicativa 3.5, para determinação de seu valor justo, são utilizadas premissas internas e externas conhecidas e usuais ao mercado, como crescimento, taxa de desconto, e outras projeções, com a avaliação contínua destas premissas.

#### Resposta de auditoria ao assunto

Esse assunto foi considerado como um dos Principais Assuntos de Auditoria devido a relevância dos valores envolvidos e as incertezas inerentes aos julgamentos utilizados pela administração na determinação do valor justo destes ativos.

Realizamos testes de cálculos e das premissas utilizadas no estudo para recuperabilidade dos ativos registrados como propriedades para investimento. Contamos ainda com o suporte de nossos especialistas nesta área para nos auxiliar na avaliação e consistência das premissas e metodologia utilizadas para determinação do seu valor justo.

#### Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

Como parte de uma 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 contábeis, 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 nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;

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

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2017.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa TRX Logística Renda

(CNPJ: 12.887.506/0001-43)

(Administrado pela Caixa Economica Federal)

(CNPJ: 00.360.305/0001-04)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

<u>Ativo</u>	<u>2016</u>	<u>% PL</u>	<u>2015</u>	<u>% PL</u>	<u>Passivo</u>	<u>2016</u>	<u>% PL</u>	<u>2015</u>	<u>% PL</u>
<u>Circulante</u>	<u>1.688</u>	<u>3,16</u>	<u>1.667</u>	<u>3,58</u>	<u>Circulante</u>	<u>223</u>	<u>0,42</u>	<u>338</u>	<u>0,73</u>
Disponibilidades	21	0,04	20	0,04	Rendimentos a distribuir (nota nº 9)	137	0,26	269	0,58
Aplicações em Operações Compromissadas					Provisões e contas a pagar	86	0,17	69	0,15
Letras do Tesouro Nacional - LTN (nota nº 5)	939	1,76	1.072	2,30	Taxa de administração (nota nº 8)	15	0,03	15	0,03
					Outros	71	0,13	54	0,13
Outros créditos	728	1,36	575	1,24					
Aluguéis a receber	153	0,29	-	-					
Bloqueio judicial de ativos Imóvel Ferla (nota nº 7)	575	1,07	575	1,24					
<u>Não Circulante</u>	<u>51.950</u>	<u>97,26</u>	<u>45.218</u>	<u>97,14</u>	<u>Patrimônio Líquido (nota nº 10)</u>	<u>53.415</u>	<u>100,00</u>	<u>46.547</u>	<u>100,00</u>
					Cotas subscritas e integralizadas	53.597	100,34	53.597	115,15
Propriedades para Investimento	51.950	97,26	45.218	97,14	Ajuste de avaliação ao valor justo	2.224	4,16	(4.508)	(9,68)
Imóveis Acabados (nota nº 6)	51.950	97,26	45.218	97,14	Prejuízos acumulados	(2.406)	(4,51)	(2.542)	(5,46)
<u>Total do ativo</u>	<u>53.638</u>	<u>100,42</u>	<u>46.885</u>	<u>100,73</u>	<u>Total do passivo e patrimônio Líquido</u>	<u>53.638</u>	<u>100,42</u>	<u>46.885</u>	<u>100,73</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

# Fundo de Investimento Imobiliário Caixa TRX Logística Renda

(CNPJ: 12.887.506/0001-43)

(Administrado pela Caixa Economica Federal)

(CNPJ: 00.360.305/0001-04)

## Demonstração do Resultado do Exercício findo em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

<u>Composição do Resultado do Exercício</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis	4.113	4.088
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento (nota nº 6)	6.732	(3.104)
Receitas diversas	-	15
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento	<u>10.845</u>	<u>999</u>
Outros Ativos Financeiros	<u>109</u>	<u>104</u>
Rendimento com Operações Compromissadas	109	104
Outras Receitas/Despesas	(1.188)	(1.145)
Taxa de Administração (nota nº 8)	(168)	(174)
Taxa de Consultoria Imobiliária (nota nº 8)	(394)	(442)
Outras consultorias	(25)	(20)
Custódia e auditoria	(197)	(177)
Taxa de Fiscalização CVM	(17)	(16)
Outras despesas	(387)	(316)
Prejuízo	<u>9.766</u>	<u>(42)</u>
Quantidade de cotas	<u>53.597</u>	<u>53.597</u>
Prejuízo por cota - R\$	<u>182,21</u>	<u>(0,78)</u>
Valor patrimonial da cota - R\$	<u>996,61</u>	<u>868,47</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

## Fundo de Investimento Imobiliário Caixa TRX Logística Renda

(CNPJ: 12.887.506/0001-43)

(Administrado pela Caixa Economica Federal)

(CNPJ: 00.360.305/0001-04)

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido do Exercício findo em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Ajuste de avaliação a			
	Cotas Integralizadas	valor justo	Prejuízos	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2014	53.597	(1.404)	(2.562)	49.631
Lucro / Prejuízo do Exercício	-	-	(42)	(42)
Alocação de ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	-	(3.104)	3.104	-
Distribuição de Resultado no Exercício	-	-	(3.042)	(3.042)
Saldos em 31 de dezembro de 2015	53.597	(4.508)	(2.542)	46.547
Lucro / Prejuízo do Exercício	-	-	9.766	9.766
Alocação de ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	-	6.732	(6.732)	-
Distribuição de Resultado no Exercício	-	-	(2.898)	(2.898)
Saldos em 31 de dezembro de 2016	53.597	2.224	(2.406)	53.415

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis



# Fundo de Investimento Imobiliário Caixa TRX Logística Renda

(CNPJ: 12.887.506/0001-43)

(Administrado pela Caixa Economica Federal)

(CNPJ: 00.360.305/0001-04)

---

## Demonstração do fluxo de caixa

Exercício findo em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de renda de aluguéis	3.960	4.088
Recebimento de rendimento de Operações Compromissadas	109	104
Pagamento de despesas com consultorias	(399)	(442)
Pagamento da taxa de administração	(168)	(174)
Despesa advogados	0	(27)
Pagamento de outros gastos operacionais	<u>(604)</u>	<u>(507)</u>
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>2.898</u>	<u>3.042</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	3.030	3.016
IRRF sobre rendimentos distribuídos	<u>0</u>	<u>1</u>
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>3.030</u>	<u>3.017</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(132)</u>	<u>25</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	1.092	1.067
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	960	1.092

---

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

---

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

## 1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Caixa TRX Logística Renda, cadastrado junto a Comissão de Valores Mobiliários sob o código (199-6), teve sua constituição autorizada pela CVM em 17 de março de 2011. Em 06 de junho de 2011, iniciou-se o processo de oferta pública de cotas do Fundo, finalizado em 28 de novembro de 2011, com integralização das cotas em 07 de dezembro de 2011. É um Fundo de investimento Imobiliário, regido pelo seu Regulamento, pela Instrução nº 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

O Fundo realizou a primeira emissão, a qual teve registro de distribuição pública à CVM em 11 de abril de 2011, correspondente a 150.000 cotas, destas foram subscritas e integralizadas 53.597 cotas ao valor nominal de R\$ 1.000,00, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 53.597 até 28 de novembro de 2011.

Constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é uma comunhão de recursos e tem por objeto a aquisição de direitos reais relativos a imóveis, conforme identificados no Prospecto de Oferta Pública das Cotas de primeira emissão do Fundo ("Prospecto"). Tais imóveis deverão ser objeto de contratos de locação de longo prazo a serem firmados com empresas na qualidade de locatárias. Na forma descrita no Prospecto, os imóveis cujos direitos reais serão objeto de investimento serão comerciais, industriais ou logísticos, prontos ou em construção ("Imóveis"). Admite-se que o investimento do Fundo nos direitos reais relativos aos Imóveis se dê diretamente ou por meio da aquisição de cotas ou ações de emissão de sociedades de propósito específico ("Participações em SPE").

O Fundo possui suas cotas negociadas na BM&FBOVESPA - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 4.

As aplicações realizadas pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC), podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, seguindo as Instruções Normativas n 472/02 e 516/11 e demais orientações e normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM),

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes destas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

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

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 31 de março de 2017.

## 3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

### a) Definição e classificação dos instrumentos financeiros

#### I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

#### II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

### III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação:

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista;
- Aplicações financeiras: títulos que representam dívida para o emissor rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural;
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis provenientes das propriedades para investimento.

#### b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

#### I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

## II. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

### c) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

### d) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

### e) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são inicialmente reconhecidas pelos seus valores de custo de aquisição e posteriormente ajustados aos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

f) Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos;
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerada provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação;
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado, mas sim divulgados nas notas explicativas, exceto quando seja provável que esses ativos venham a dar origem a um aumento em recursos que incorporem benefícios econômicos.

g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3 (a) e 3 (b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre a definição e classificação dos instrumentos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo.

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota 3 (e), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota 6.

#### 4. Riscos associados ao Fundo

##### 4.1. Riscos de mercado

##### 4.1.1. Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

##### 4.1.2. Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- Taxas de juros;
- Controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- Flutuações cambiais;
- Inflação;
- Liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- Política fiscal;
- Instabilidade social e política; eh. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

#### 4.1.3. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos para o exterior.



Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

#### 4.1.4 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

#### 4.1.5 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas entre as partes por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da possibilidade de morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

## 4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

### 4.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

### 4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

### 4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

(ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

#### 4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

#### 4.2.5 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

### 4.3 Riscos relativos ao Fundo

#### 4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

#### 4.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

#### 4.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro estão representadas por:

De caráter não imobiliário

São representadas por:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
(a) Operações Compromissadas	939	1.072

As referidas operações encontra-se lastreadas em Letras do Tesouro Nacional - LTN, possuem vencimento até 01 de julho de 2017 e taxa de remuneração de 13,63% a.a. (2015 - vencimento até 01 de abril de 2016 taxa de remuneração de 14,13% a.a.)

6. Propriedades para investimento

a) Descrição das características dos ativos imobiliários

Segue as características das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2016 e 2015, e seus respectivos valores de mercado:

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Descrição	Valor de Mercado 2016	Valor de Mercado 2015
Atmosfera, adquirido pelo Fundo em dezembro de 2011 pelo valor de R\$ 10.000 situado na Rua Projetada A, nº 240, Xerém, Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro. Situado próximo a Rodovia Washington Luis (BR-040 - trecho Rio-Petrópolis) e Rua Manoel Avelino de Sousa e Capitão Guynemer, de uso industrial, em um terreno de 34.090 m <sup>2</sup> e uma área construída de 6.489 m <sup>2</sup> .	15.340	10.430
Ferla, adquirido pelo Fundo em dezembro de 2011 pelo valor de R\$ 18.000 situa-se na Av. Portugal, nº 1.046, Itapevi, Estado de São Paulo. Situado próximo a Rodovia Presidente Castelo Branco e SP - 029, de uso industrial, em um terreno de 15.930 m <sup>2</sup> e uma área construída de 7.226 m <sup>2</sup> .	10.310	11.730
Shahim, adquirido pelo Fundo em dezembro de 2011 pelo valor de R\$ 13.382 localiza-se na Rua Manoel do Carmo Lozada (Rua A-1), esquina com Rua R-1, quadra W1, Lote 1B, Pólo Off-Shore - Novo Cavaleiros, Macaé, Estado do Rio de Janeiro. Situado próximo a Linha Verde, Rodovia Amaral Peixoto e a Avenida Prefeito Aristeu Ferreira da Silva, de uso industrial, em um terreno de 20.000 m <sup>2</sup> e uma área construída de 5.128 m <sup>2</sup> .	18.580	16.459
Aspro, adquirido pelo Fundo em março de 2013 pelo valor de R\$ 6.844 localiza-se na Rodovia do Café - BR 277 - KM 107, Campo Largo - PR. O imóvel fica a aproximadamente 30 km de Curitiba e a 44 km de distância de Ponta Grossa e a 45 km de Campo Largo, estando, assim, entre os principais centros da região, de uso comercial, em um terreno de 10.941 m <sup>2</sup> de área total e uma área construída de 4.405,56 m <sup>2</sup> .	7.720	6.599
<b>TOTAL</b>	<b>51.950</b>	<b>45.218</b>

O imóvel Itapevi - SP está desocupado desde 18 de dezembro de 2013, oportunidade na qual o fundo retomou a posse do imóvel.

O grupo locatário do imóvel Schahin encontra-se em recuperação judicial desde abril de 2015, sendo que o pagamento dos aluguéis ao longo de 2015 foi normalmente realizado, a exceção do mês de dezembro de 2015, o qual foi pago com atraso em fevereiro de 2016. Não é esperado pela Administração do Fundo a ocorrência de novos eventos de atraso no fluxo de caixa desse contrato.

b) Classificação e critério adotado na mensuração

Adicionalmente, destacamos a seguir as principais premissas utilizadas na elaboração dos respectivos laudos de avaliação de 2016:

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

#### Imóvel Atmosfera

O valor de mercado de venda foi mensurado através do Método da Capitalização da Renda (Fluxo de Caixa), no qual o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando cenários viáveis.

#### Imóvel Ferla

Levando-se em conta o fato de se tratar de um galpão, entende-se que seu valor de venda está intrinsecamente ligado à sua capacidade de produzir renda. Desta forma, para a determinação do Valor Justo do imóvel, adotamos o Método da Capitalização da Renda através de Fluxo de Caixa Descontado (FDC).

Por este método, determina-se o valor de venda do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual são consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

Os fluxos de caixa apresentam horizonte de 10 (dez) anos, sendo que ao final deste prazo é simulada a venda da propriedade (perpetuidade).

#### Imóvel Schahim

O valor de mercado de venda foi mensurado através do Método da Capitalização da Renda (Fluxo de Caixa), no qual o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando cenários viáveis.

#### Imóvel Aspro

Levando-se em conta o fato de se tratar de um galpão, entende-se que seu valor de venda está intrinsecamente ligado à sua capacidade de produzir renda. Desta forma, para a determinação do Valor de Mercado para Venda do imóvel, adotamos o Método da Capitalização da Renda através da utilização de Fluxo de Caixa Descontado (FDC).

Por este método, determina-se o valor de venda do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual são consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

O fluxo de caixa apresenta horizonte de 10 anos, sendo que ao final deste prazo é simulada a venda da propriedade.



Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2015	45.218
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	6.732
Saldo em 31 de dezembro de 2016	51.950

## 7. Depósito judicial

A empresa L. Ferenczi Indústria e Comércio Ltda, locatária do imóvel "Ferla", inadimpliu com suas obrigações contratuais. Assim, em 18 de fevereiro de 2013 foi proposta a Ação de Despejo com Pedido Liminar, processo 0002775-45.2013.4.03.6100, em trâmite perante a 22ª Vara Federal da Seção Judiciária de São Paulo/Capital, que foi julgada procedente liminarmente em 30 de agosto de 2013 para determinar a desocupação do imóvel pela empresa. A referida desocupação foi efetivamente concluída em 18 de dezembro de 2013, oportunidade na qual o Fundo retomou a posse do imóvel. A decisão final de mérito, a decidir pela desconstituição da relação contratual locatícia entre o Fundo e a locatária e revalidar os efeitos da desocupação decidida liminarmente, encontra-se em seu curso processual normal.

A fim de que, nos termos da lei, por meio da decisão liminar acima citada, determinando-se a expedição do mandado de despejo, foi depositada em Juízo pelo Fundo, em 22 de outubro de 2013, caução no valor equivalente a 3 (três) meses de aluguel que totalizou o montante de R\$ 559 em 31.12.2014, o qual foi atualizado em 31 de dezembro de 2015, com o montante de R\$ 575. A caução depositada em Juízo em 22 de outubro de 2013 serve para garantir o pagamento de eventual indenização para ressarcimento dos prejuízos (perdas e danos), que o Fundo possa ter causado à locatária L. Ferenczi Indústria E Comércio Ltda, caso o Tribunal, na eventualidade de dar provimento da interposição de um ao Recurso de Apelação interposto pela L. Ferenczi Indústria e Comércio Ltda, entenda por bem reformar a sentença proferida no dia 30 de agosto de 2013, para julgar improcedente a Ação de Despejo, onde nesse caso, o Tribunal decidiria que o Fundo solicitou o despejo da locatária em uma atitude arbitrária e indevida, o valor da caução pode ser utilizado para ressarcir os eventuais danos (prejuízos) suportados pela L. Ferenczi Indústria E Comércio Ltda.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

Após sentença de procedência dos pedidos e cumprimento do mandato de despejo a L. Ferenczi Indústria e Comércio Ltda interpôs recurso de apelação que pende de julgamento no Tribunal Regional Federal da 3ª Região.

A probabilidade de êxito do Fundo de Investimento Imobiliário Caixa TRX Logística Renda é provável.

8. Encargos e taxa de administração e consultoria imobiliária

Taxa de administração - é de 0,35% ao ano calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo e, adicionalmente, os valores previstos nos itens (i) e (ii) abaixo:

- (i) O maior valor entre o percentual de 0,08% (oito centésimo por cento) ao ano, calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo e o valor fixo mensal de acordo com a quantidade de imóveis integrantes da carteira do Fundo, conforme a tabela abaixo:

Quantidade de Imóveis	Valor (R\$)
0 a 4	8
5 a 7	9
8 a 10	11,5
Acima de 10	11,5 mais R\$ 0,5 por Imóvel adicional após o 10º Imóvel

- (ii) R\$ 1.350 (um mil, trezentos e cinquenta reais) por mês.

Os valores serão reajustados anualmente, em janeiro, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor, apurado e divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas ("IPC-FIPE"), do período anterior.

No exercício, foi apropriada a importância de R\$ 168 (2015- R\$ 174) a título de taxa de administração.

Consultoria imobiliária - é de 0,85% ao ano calculado sobre o patrimônio líquido a título de taxa de consultoria à Consultora TRX Investimentos Imobiliários S.A.

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA TRX LOGÍSTICA RENDA

(CNPJ: 12.887.506/0001-43)

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

(CNPJ: 00.360.305/0001-04)

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2016

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

O valor mensal da taxa de consultoria não poderá representar valor inferior a R\$ 20 por mês e, quando em virtude do patrimônio líquido do Fundo isto ocorrer, ainda assim será devido à Consultora o valor mínimo previsto.

O valor mensal da taxa de consultoria será reajustado anualmente, em janeiro, pela variação positiva do IPC-FIPE do período anterior.

No exercício, foi provisionada a importância de R\$ 394 (2014- R\$ 442) a título de taxa de consultoria.

### 9. Política de distribuição dos resultados

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. No exercício de 2015 os rendimentos auferidos foram distribuídos aos cotistas mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos exercícios. Foram pagos no exercício rendimentos no montante de R\$ 2.761 (2015 - R\$ 2.746), sendo que R\$ 137 (2015 - R\$ 269) é referente à distribuição de rendimentos do exercício anterior, abaixo demonstrados:

	2016	2015
Rendimentos	<u>          </u>	<u>          </u>
Prejuízo do exercício	9.766	(42)
Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento	(6.732)	3.104
Despesas a pagar não deduzidas	86	69
Outras retenções	(222)	(89)
Base para rendimentos do exercício	<u>2.898</u>	<u>3.042</u>
Rendimentos referentes ao exercício anterior	269	244
Rendimentos (a distribuir)	(137)	(269)
Rendimentos líquidos pagos no exercício	<u><u>3.030</u></u>	<u><u>3.017</u></u>

A distribuição de rendimentos foi impactada significativamente em função do não pagamento dos aluguéis da empresa L. Ferenczi Indústria e Comércio Ltda, locatária do imóvel "Ferla", conforme Fato relevante publicado em 1º de fevereiro de 2013, bem como em função do imóvel ainda não estar locado após o despejo da referida empresa.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

10. Patrimônio Líquido

a) Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2016 estão compostos por 53.597 cotas, com valor R\$ 996,605341 cada, totalizando R\$ 53.451 (nota 1).

b) Ajuste de avaliação a valor justo (propriedades para investimento)

Representa o ajuste a valor justo das propriedades para investimento, apurado com base em laudos de avaliação (nota 6). Para melhor apresentação, ao final de cada exercício, o valor do ajuste referente ao exercício é apropriado do resultado do exercício para esta rubrica contábil.

11. Rentabilidade

A rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 (apurada considerando-se o prejuízo sobre o patrimônio líquido do início do exercício) foi negativa em 0,09%. (2015 - negativa em 0,08%)

12. Encargos debitados ao Fundo

	2016		2015	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração e consultoria imobiliária	562	1,20	616	1,24
Consultoria Jurídica	25	0,05	20	0,04
Custódia	123	0,26	111	0,22
Auditoria	74	0,16	66	0,13
Taxa de fiscalização CVM	17	0,04	16	0,03
Demais despesas	387	0,82	316	0,63
Total despesas administrativas	<u>1.188</u>	<u>2,53</u>	<u>1.145</u>	<u>2,30</u>

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no valor de R\$ 46.912 (exercício anterior - R\$ 49.805).

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

### 13. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 32 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 68 da Instrução Normativa RFB 1022/10, os rendimentos de quotas detidas por quotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

### 14. Demandas judiciais

O Fundo possui as seguintes demandas:

- Processo nº 0002775-45.2013.4.03.61000 instaurado em 18/02/2013 - em trâmite perante a 22ª Vara Federal da Seção Judiciária de São Paulo/Capital referente ação de despejo com pedido liminar contra empresa L. Ferenczi Indústria e Comércio Ltda, locatária do imóvel "Ferla". Após sentença de procedência dos pedidos e cumprimento do mandado de despejo a L. Ferenczi Indústria e Comércio Ltda interpôs recurso de apelação que pende de julgamento com probabilidade de êxito provável ao Fundo;

Valor da causa R\$ 2.074, com depósito judicial de R\$ 559.

- Processo nº 1000651-27.2013.8.26.0271 instaurado em 19/02/2013 - em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Itapevi/São Paulo onde a empresa L. Ferenczi Indústria e Comércio Ltda, locatária do imóvel "Ferla" ajuizou pedido de Recuperação Judicial nos termos da Lei nº 11.101/05 (Lei de Falências e Recuperações de Empresas), conforme fato relevante divulgado ao mercado em 14 de março de 2013 com probabilidade de êxito possível à L. Ferenczi Indústria e Comércio Ltda;

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

- Após deferimento do processamento do pedido de recuperação judicial, foram apresentados o plano de recuperação judicial e o respectivo laudo de avaliação de ativos. O Fundo apresentou impugnação ao valor de crédito declarado e objeção ao plano de recuperação. Aguarda-se apreciação dos pedidos do juiz;

Valor estimado de perda possível para o Fundo: R\$ 737

- Processo nº 0006872-54.2014.4.03.6100 instaurado em 22/04/2014 - em trâmite perante a 2ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São Paulo onde a empresa L. Ferenczi Indústria e Comércio Ltda ajuizou pedido de ação de reintegração de posse com pedido de liminar e probabilidade de êxito possível à L. Ferenczi Indústria e Comércio Ltda;

Valor da causa: R\$ 1.108, possibilidade de êxito possível.

15. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A.

16. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas, exceto por aquelas descritas na nota 8.

17. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1: O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos e baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

- Nível 2: O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2. Nível 3: Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2016 e 2015:

Ativos				31/12/2016
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Letras do Tesouro Nacional - LTN	939	-	-	939
Propriedades para Investimento	-	-	51.950	51.950
Total do ativo	939	-	51.950	51.950
Ativos				31/12/2015
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Letras do Tesouro Nacional - LTN	1.072	-	-	1.072
Propriedades para Investimento	-	-	45.218	45.218
Total do ativo	1.072	-	45.218	46.290

## 18. Outras informações

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2015, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

\_\_\_\_\_  
LUIZ CARLOS ALTEMARI  
CRC 1SP165617

\_\_\_\_\_  
FLAVIO EDUARDO ARAKAKI  
Diretor Responsável