

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)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2017

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA TRX LOGÍSTICA RENDA

CNPJ: 12.887.506/0001-43

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017

## Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balanço patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Demonstração do fluxo de caixa

Notas explicativas às demonstrações contábeis

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos  
Administradores e Cotistas do  
Fundo de Investimento Imobiliário Caixa TRX Logística Renda  
São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Caixa TRX Logística Renda, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, da mutação do patrimônio líquido e do seu fluxo de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas 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 2017, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis os 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 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.

#### Valor justo da propriedade para investimento

O Fundo é detentor de propriedade para investimento que correspondem à 97,21% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo da propriedade para investimento requer estimativas com alto grau de julgamento para sua mensuração, com premissas preparadas e revisadas pela administração. 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). Devido a relevância desses investimentos, a complexidade dos cálculos, as mudanças que podem ocorrer nestas estimativas e premissas, bem como a utilização de especialistas, consideramos que este é um assunto significativo de auditoria.

#### Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas para suportar o valor justo atribuído à Propriedade para investimento.

#### **Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis**

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

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

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

#### **Responsabilidades 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 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 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 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 contábeis 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 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.

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 consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de março de 2018.



BDO RCS Auditores Independentes SS  
CRC 2 SP 013846/O-1

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Paulo Sérgio Barbosa', written over a circular stamp or seal.

Paulo Sérgio Barbosa  
Contador CRC 1 SP 120359/O-8

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 de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

<u>Ativo</u>	<u>2017</u>	<u>% PL</u>	<u>2016</u>	<u>% PL</u>	<u>Passivo</u>	<u>2017</u>	<u>% PL</u>	<u>2016</u>	<u>% PL</u>
<u>Circulante</u>	<u>1.616</u>	<u>3,12</u>	<u>1.688</u>	<u>3,16</u>	<u>Circulante</u>	<u>170</u>	<u>0,33</u>	<u>223</u>	<u>0,42</u>
Disponibilidades	15	0,03	21	0,04	Rendimentos a distribuir (nota nº 9)	63	0,12	137	0,26
Aplicações em Operações Compromissadas	873	2	939	2	Provisões e contas a pagar	107	0,21	86	0,16
Letras do Tesouro Nacional - LTN (nota nº 5)	873	1,68	939	1,76	Taxa de administração (nota nº 8)	26	0,05	15	0,03
Outros créditos	728	1,41	728	1,36	Outros	81	0,16	71	0,13
Aluguéis a receber	153	0,30	153	0,28					
Bloqueio judicial de ativos Imóvel Ferla (nota nº 7)	575	1,11	575	1,08					
<u>Não Circulante</u>	<u>50.400</u>	<u>97,21</u>	<u>51.950</u>	<u>97,26</u>	<u>Patrimônio líquido (nota nº 10)</u>	<u>51.846</u>	<u>100,00</u>	<u>53.415</u>	<u>100,00</u>
Propriedades para Investimento	50.400	97,21	51.950	97,26	Cotas subscritas e integralizadas	53.597	103,38	53.597	100,34
Imóveis Acabados (nota nº 6)	50.400	97,21	51.950	97,26	Ajuste de avaliação ao valor justo	674	1,30	2.224	4,16
					Prejuízos acumulados	(2.425)	(4,68)	(2.406)	(4,50)
<u>Total do ativo</u>	<u>52.016</u>	<u>100,33</u>	<u>53.638</u>	<u>100,42</u>	<u>Total do passivo e patrimônio líquido</u>	<u>52.016</u>	<u>100,33</u>	<u>53.638</u>	<u>100,42</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# 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)

## Demonstração do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

<u>Composição do Resultado do Exercício</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis	3.222	4.113
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento (nota nº 6)	(1.550)	6.732
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento	<u>1.672</u>	<u>10.845</u>
Outros Ativos Financeiros	<u>74</u>	<u>109</u>
Rendimento com Operações Compromissadas	74	109
Outras Receitas/Despesas	(1.196)	(1.188)
Taxa de Administração (nota nº 8)	(230)	(168)
Taxa de Consultoria Imobiliária (nota nº 8)	(449)	(394)
Outras consultorias	(11)	(25)
Custódia e auditoria	(107)	(197)
Taxa de Fiscalização CVM	(14)	(17)
Outras despesas	(385)	(387)
Lucro	<u><u>550</u></u>	<u><u>9.766</u></u>
Quantidade de cotas	<u><u>53.597</u></u>	<u><u>53.597</u></u>
Lucro/Prejuízo por cota - R\$	<u><u>10,26</u></u>	<u><u>182,21</u></u>
Valor patrimonial da cota - R\$	<u><u>967,32</u></u>	<u><u>996,60</u></u>

As notas explicativas 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 da Mutação do Patrim nio Líquido Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	<u>Cotas Integralizadas</u>	<u>Ajuste de avalia�o a valor justo</u>	<u>Prejuízos Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2015	53.597	(4.508)	(2.542)	46.547
Lucro do Exercício	-	-	9.766	9.766
Aloca�o de ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	-	6.732	(6.732)	-
Distribui�o de Resultado no Exercício	-	-	(2.898)	(2.898)
Saldos em 31 de dezembro de 2016	53.597	2.224	(2.406)	53.415
Lucro do Exercício	-	-	550	550
Aloca�o de ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	-	(1.550)	1.550	-
Distribui�o de Resultado no Exercício	-	-	(2.119)	(2.119)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	53.597	674	(2.425)	51.846

As notas explicativas são parte integrante das demonstra es contábeis.

# 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)

## Demonstração do fluxo de caixa

Exercício findo em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de renda de aluguéis	3.222	3.960
Recebimento de rendimento de Operações Compromissadas	74	109
Pagamento de despesas com consultorias	(459)	(399)
Pagamento da taxa de administração	(219)	(168)
Pagamento de outros gastos operacionais	(496)	(604)
	<u>2.121</u>	<u>2.898</u>
Caixa líquido das atividades operacionais		
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	(2.193)	(3.030)
	<u>(2.193)</u>	<u>(3.030)</u>
Caixa líquido das atividades de financiamento		
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(72)</u>	<u>(132)</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	960	1.092
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	888	960

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2017  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

## 1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Caixa TRX Logística Renda ("Fundo"), cadastrado junto a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") 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 emitidas pelo 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 CVM nº 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo realizou a primeira emissão, a qual teve registro de distribuição pública autorizada pela 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, o Fundo 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 B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

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 às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2017  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela 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.

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 2017 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 29 de março de 2018.

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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2017  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

## 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.

## 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:

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2017  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

#### 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.

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 são apropriadas ao resultado segundo o regime do fluxo de caixa 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 interfinanceiras financeiras de liquidez - operações compromissadas, 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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017

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

---

As operações compromissadas realizadas pelo Fundo possuem lastro em títulos públicos, com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

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.

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;

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017

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

---

- 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:

h) 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.

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.



Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2017  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

#### 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.

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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017

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

---

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; e 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.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017

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

---

#### 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 polo ativo quanto no polo 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 às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2017  
(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 às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2017  
(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 às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2017  
(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 às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2017  
(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 às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2017  
(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 em operações compromissadas

As aplicações em operações compromissadas em 31 de dezembro estão representadas por:

De caráter não imobiliário

São representadas por:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
(a) Operações Compromissadas	873	939

As referidas operações encontram-se lastreadas em Letras do Tesouro Nacional - LTN, possuem vencimento até 01 de outubro de 2018 e taxa de remuneração de 6,88% a.a. (2016 - vencimento até 01 de julho de 2017 taxa de remuneração de 13,63% a.a.)

6. Propriedades para investimento

a) Descrição das características dos ativos imobiliários

Seguem as características das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2017 e 2016, e seus respectivos valores de mercado:

Descrição	Valor de Mercado 2017	Valor de Mercado 2016
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 Estrada Rio D'Ouro, de uso industrial e logístico, em um terreno de 49.723 m <sup>2</sup> e uma área construída de 7.671 m <sup>2</sup>	16.000	15.340



Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2017  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Itapevi-SP, 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 - 029e João Goes, de uso industrial, em um terreno de 15.930 m <sup>2</sup> e uma área construída de 6.655 m <sup>2</sup> .	9.600	10.310
Schahin, adquirido pelo Fundo em dezembro de 2011 pelo valor de R\$ 13.382 localiza-se na Avenida Lauro Roberto Vasconcelos Filho, 200, Macaé, Estado do Rio de Janeiro. De uso industrial, em um terreno de 20.000 m <sup>2</sup> e uma área construída de 5.128 m <sup>2</sup> .	17.000	18.580
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. Situado próximo à Rodovia Anhanguera, Avenida Mutinga e Rua Jerônimo Teles Junior, de uso industrial e comercial, em um terreno de 10.492 m <sup>2</sup> de área total e uma área construída de 4.613 m <sup>2</sup> .	7.800	7.720
TOTAL	50.400	51.950

Em 31 de dezembro de 2017, o imóvel de Itapevi - SP está desocupado desde 18 de dezembro de 2013, oportunidade na qual o Fundo retomou a posse do imóvel.

Em 31 de dezembro de 2017, o grupo locatário do imóvel Schahin encontrava-se em recuperação judicial desde abril de 2015, sendo que o pagamento dos aluguéis deixaram de ser efetuados a partir do mês de agosto de 2017 conforme os Fatos Relevantes divulgados pela Administradora em 31 de agosto de 2017 e 22 de setembro de 2017, restando saldo pagar no valor total de R\$ 740 mil, para o qual não foi apropriado como receita no Fundo tendo em vista não haver perspectiva de recebimento deste saldo a pagar pelo locatário.

Em 31 de dezembro de 2017, a empresa locatária do imóvel ASPRO deixou de realizar os pagamentos do valor integral dos aluguéis conforme o Fato Relevante divulgado pela Administradora em 29 de abril de 2016 restando saldo a pagar de R\$ 1.038 mil, para o qual não foi apropriado como receita no Fundo tendo em vista não haver perspectiva de recebimento deste saldo a pagar pela locatária.

b) Classificação e critério adotado na mensuração

Adicionalmente, destacamos a seguir as principais premissas utilizadas na elaboração dos respectivos laudos de avaliação de 2017:

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2017  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

#### Imóvel Atmosfera

Em se tratando de imóvel locado, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, analisando-se o contrato atual e ao final dele, considerou-se que o imóvel seria levado a mercado. Por esse método determina-se o valor justo do imóvel por meio da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, por meio da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel descontado a uma taxa compatível com o mercado.

#### Imóvel Itapevi-SP

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. Dessa forma, para a determinação do Valor Justo do imóvel, adotamos o Método da Capitalização da Renda por meio de Fluxo de Caixa Descontado.

Por esse método, determina-se o valor de venda do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, por meio 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 Schahin

Em se tratando de imóvel locado, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, analisando-se o contrato atual e ao final dele, considerou-se que o imóvel seria levado a mercado. Por esse método determina-se o valor justo do imóvel por meio da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, por meio da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel descontado a uma taxa compatível com o mercado.

## 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 às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017

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

---

#### Imóvel Aspro

Em se tratando de imóvel locado, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, analisando-se o contrato atual e ao final dele, considerou-se que o imóvel seria levado a mercado. Por esse método determina-se o valor justo do imóvel por meio da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, por meio da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel descontado a uma taxa compatível com o mercado.

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

Saldo em 31 de dezembro de 2016	51.950
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(1.550)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	50.400

#### 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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2017  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

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.

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 centésimos 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

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2017  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

(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\$ 230 (2016- R\$ 168) 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.

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\$ 449 (2016- R\$ 394) 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 2017 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\$ 2.193 (2016 - R\$ 3.030), sendo que R\$ 63 (2016 - R\$ 137) é referente à distribuição de rendimentos do exercício anterior, abaixo demonstrados:

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2017  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

	2017	2016
Rendimentos		
Lucro do exercício	550	9.766
Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento	1.550	(6.732)
Despesas a pagar não deduzidas	139	86
Outras retenções	(118)	(222)
Base para rendimentos do exercício	<u>2.121</u>	<u>2.898</u>
Rendimentos referentes ao exercício anterior	137	269
Rendimentos (a distribuir)	(63)	(137)
Rendimentos líquidos pagos no exercício	<u><u>2.193</u></u>	<u><u>3.030</u></u>

Ao longo de 2017 o Fundo recebeu à título de alugueis o valor total de R\$ 3.222 mil.

A distribuição de rendimentos foi impactada significativamente em função do não pagamento dos aluguéis das empresas Schahin Engenharia S.A. e Aspro do Brasil Sistemas de Compressão Ltda, que são locatários dos imóveis denominados, respectivamente, SCHAHIN e ASPRO.

#### 10. Patrimônio Líquido

##### a) Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2017 estão compostos por 53.597 cotas, com valor R\$ 967,322070 cada, totalizando R\$ 51.846(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 2017 (apurada considerando-se o prejuízo sobre o patrimônio líquido do início do exercício) foi negativa em 2,94. (2016 - negativa em 0,09%)

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2017  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

## 12. Encargos debitados ao Fundo

	2017		2016	
	Valores (R\$)	Percentua (%)I	Valores (R\$)	Percentual (R\$)
Taxa de administração e consultoria imobiliária	679	1,27	562	1,20
Consultoria Jurídica	11	0,02	25	0,05
Custódia	84	0,16	123	0,26
Auditoria	23	0,04	74	0,16
Taxa de fiscalização CVM	14	0,03	17	0,04
Demais despesas	385	0,72	387	0,82
Total despesas administrativas	<u>1.196</u>	<u>2,23</u>	<u>1.188</u>	<u>2,53</u>

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no valor de R\$ 53.528 (exercício anterior - R\$ 46.912).

## 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 a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, 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 40 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 nº 1.585, os rendimentos de quotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2017  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

#### 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 de Itapevi - SP. 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 de Itapevi-SP 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;

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.



Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2017  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

▪ Execução Fiscal nº 5000002-28.2018.4.03.6144 instaurado em 26.05.2017, a Execução Fiscal foi distribuída. Em 23.08.2017, foi proferido despacho determinando a citação da Executada. Em 14.11.2017, o Município de Itapevi requereu a remessa do feito à Justiça Federal de Barueri/SP. Foi juntado AR de citação da Executada, cujo recebimento ocorreu em 14.11.2017. Em 27.02.2018, foi proferida decisão reconhecendo a incompetência material do juízo e determinando sua remessa à Justiça Federal de Barueri. Em 03.01.2018, foi distribuída a Execução Fiscal. Em 11.03.2018, foi proferido despacho determinando que o Exequente esclareça, em 10 dias, o ajuizamento da Execução Fiscal em face do Fundo de Investimento Imobiliário Caixa TRX Logística Renda.

Valor da causa: R\$ 126, possibilidade de êxito possível.

▪ Ação Anulatória nº 5001815-27.2017.4.03.6144 instaurado em 18/10/2017 - em trâmite perante a 1ª Vara Federal da Subseção Judiciária de Barueri, visa o cancelamento do lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) dos exercícios de 2010 a 2013 e o Imposto sobre Serviço de Qualquer Natureza (ISSQN) incidente sobre a obra do imóvel de Itapevi - SP;

Valor da causa: R\$ 509, 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:

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2017

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

- 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.
- 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 2017 e 2016:

Ativos				31/12/2017
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Letras do Tesouro Nacional - LTN	872	-	-	872
Propriedades para Investimento	-	-	50.400	50.400
Total do ativo	<u>872</u>	<u>-</u>	<u>50.400</u>	<u>51.272</u>
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	<u>939</u>	<u>-</u>	<u>51.950</u>	<u>52.889</u>

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2017  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

19. Atos societários

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 22 de maio de 2017 foram aprovadas as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

20. Outras informações

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, a Administração, no exercício, somente contratou, em nome do Fundo, a BDO Auditores Independentes para a prestação de serviços de auditoria externa, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

21. Eventos subsequentes

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 09 de janeiro de 2018 foi aprovada a proposta de locação do imóvel de Itapevi - SP, feita pela Maian Importação e Exportação de Produtos Químicos Ltda.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada mediante consulta formal em 08 de fevereiro de 2018 foi aprovada a manutenção da taxa de administração do Fundo nos moldes atuais, nos termos dos art. 36, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e do art. 7º, § 1º, I, da Instrução CVM nº 571/15.

Foi anunciada em 1º de março de 2018 a convolação da Recuperação Judicial em Falência da Schahin Engenharia S.A., inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.226.890/0001-49, locatária do imóvel do Fundo localizado no município de Macaé no Estado do Rio de Janeiro. O Fundo foi arrolado em 10/2017 na lista de credores da Recuperação Judicial.

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 às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2017  
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

Diante da inconsistência nos valores apresentados, o Fundo contratou o escritório BRTA, que vem assessorando-o nos autos. A Administradora CAIXA e a Consultora Imobiliária TRX permanecerão acompanhando a situação da locatária e tomarão todas as medidas necessárias para a defesa dos interesses do Fundo.

---

LUIZ CARLOS ALTEMARI  
CRC 1SP165617

---

FLAVIO EDUARDO ARAKAKI  
Vice Presidente Interino