

Fundo de Investimento Imobiliário Europar

CNPJ: nº05.437.916/0001-27

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

RELATÓRIO DE AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017.



SUMÁRIO

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

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à Administração do

Fundo de Investimento Imobiliário Europar

CNPJ: nº 05.437.916/0001-27

(Administrado por Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo/SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Europar (Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Europar em 31 de dezembro de 2018 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria

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

Reconhecimento de receita de aluguéis

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

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

- avaliação da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- revisão analítica com recálculo da receita do exercício para uma amostra de contratos de aluguéis, considerando detalhes de cada contrato;
- análise da evolução da receita no exercício em comparação ao mercado, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas determinadas com base em nosso conhecimento prévio do Fundo;
- análise de uma amostra de contratos originais, para conferência dos dados originais utilizados na mensuração da receita;

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas nesta demonstração financeira.

Determinação do valor justo para propriedades para investimento

Devido à representatividade do valor justo das propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos esse tema como um principal assunto de auditoria. Consideramos ainda que a complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento (conforme descrito na nota explicativa 6), também tornam esse ativo significativo. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada metodologia de Fluxo de Caixa Descontado (FCD).

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

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

De acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015. Nossos procedimentos incluíram, entre outros, o recálculo do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014, bem como em relação ao regulamento do fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa 7.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Joinville - SC, 20 de março de 2019.

MOORE STEPHENS METRI AUDITORES S/S

CRC SC 001489/0-8



Moacir Lucindo
Contador CRC SC 027.211/O-1



BALANÇOS PATRIMONIAIS PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>Dez/18</u>	<u>Dez/17</u>		<u>Nota</u>	<u>Dez/18</u>	<u>Dez/17</u>
Ativo				Passivo e Patrimônio líquido			
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	16	16	Rendimentos a distribuir	7	248	484
Aplicações financeiras renda fixa	4	1.317	1.500	Taxa de administração		40	38
Contas a receber de aluguéis	5	501	540	Outras contas a pagar		14	441
(-) Crédito de liquidação duvidosa	5	-	(137)	Impostos e taxas a recolher		1	1
Contas a receber de aluguéis pendentes	5	639	1.460	Total do passivo circulante		303	964
(-) Créditos de liquidação duvidosa	5	(612)	(1.336)	Não circulante			
Outros valores a receber		-	5	Depósito em caução de clientes		-	35
Despesas Antecipadas		-	15	Total do passivo não circulante		-	35
Imposto a recuperar		-	1				
Total do ativo circulante		1.861	2.064				
Não circulante				Patrimônio líquido	8		
Contas a receber de aluguéis	5	2.810	1.430	Cotas de investimento integralizadas		40.500	40.500
(-) Crédito de liquidação duvidosa	5	(2.810)	(1.430)	Constituição de reservas		82.142	78.280
Outros valores a receber		-	79	Total do patrimônio líquido		122.642	118.780
(-) Crédito de liquidação duvidosa		-	(79)				
Depósito em caução de clientes		-	35				
Imóveis acabados		46.317	72.140				
Terrenos		74.767	45.540				
Propriedade para Investimentos	6	121.084	117.680				
Total do ativo não circulante		121.084	117.715				
Total do ativo		122.945	119.779	Total do passivo e patrimônio líquido		122.945	119.779

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE
DEZEMBRO DE 2018 E 2017**

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>Dez/18</u>	<u>Dez/17</u>
Receitas operacionais			
Propriedade para investimentos			
Receitas de aluguéis	6	6.893	3.937
Ajuste ao valor Justo	6	3.399	-
Receitas de juros e multas		158	33
Renda de aplicações financeiras		89	299
Despesas com manutenção e conservação	9	(96)	(267)
		10.443	4.002
Despesas operacionais			
Ajuste ao valor justo		-	(2.097)
Despesas de provisão para perdas - Aluguéis		(890)	-
Despesas de unidades não-locadas	10	(507)	(459)
Despesas com taxa de administração	11	(471)	(454)
Despesas com comissão de locação		(77)	(211)
Despesas de advogados		(65)	(71)
Taxa de custódia		(38)	(30)
Despesas de avaliação de ativos		(25)	(22)
Taxa CVM		(24)	(25)
Despesas tributárias	13	(22)	(156)
Despesas de auditoria		(15)	(19)
Despesas de consultoria técnica		-	(50)
Despesas de consultoria imobiliária		(9)	(23)
Outras despesas administrativas	12	(30)	(61)
		(2.173)	(3.678)
Resultado líquido do exercício		8.270	324
Quantidade de quotas		383.936	383.936
Lucro líquido por quota		21,54	0,84

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Constituição de Reserva	Lucros acumulados	Total
Em 31 de Dezembro de 2016	35.500	82.040	-	117.540
Lucro líquido do exercício	-	-	324	324
Quotas integralizadas	5.000	-	-	5.000
Ajuste ao valor justo	-	(2.097)	2.097	-
Constituição de reservas	-	2.421	(2.421)	-
Distribuição de resultado no exercício	-	(4.084)	-	(4.084)
	-			
Em 31 de Dezembro de 2017	40.500	78.280	-	118.780
Lucro líquido do exercício	-	-	8.270	8.270
Ajuste ao valor justo	-	3.399	(3.399)	-
Constituição de reservas	-	4.871	(4.871)	-
Distribuição de resultado no exercício	-	(4.408)	-	(4.408)
	-			
Em 31 de Dezembro de 2018	40.500	82.142	-	122.642

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA – MÉTODO DIRETO PARA OS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017**

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Dez/18</u>	<u>Dez/17</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Receitas de aluguel	6.002	5.609
Receitas de multa rescisória	158	-
Rendimento de aplicações financeiras	89	323
Pagamento de seguro predial	-	37
Pagamento de despesas de unidades-não locadas	(506)	(463)
Pagamento de taxa de administração	(469)	(454)
Pagamento de despesas de comissões	(259)	(28)
Pagamento de manutenção e conservação de bens	(175)	(192)
Pagamento com despesas administrativas	(60)	(92)
Pagamento de taxa de custódia	(38)	(31)
Pagamento com serviços de avaliação	(33)	(29)
Pagamento de taxa CVM	(24)	(25)
Pagamento advocatícios	(23)	(69)
Pagamento de despesas tributárias	(19)	(198)
Pagamento com auditoria	(15)	(15)
Pagamento de serviços técnicos especializados	-	(50)
Pagamento consultoria técnica	(9)	(31)
Pagamento de engenharia	-	(59)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>4.619</u>	<u>4.233</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Quotas integralizadas (aumento de capital)	-	5.000
Investimentos realizados	(158)	(4.332)
Caixa líquido das atividades de investimentos	<u>(158)</u>	<u>668</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de rendimentos	(4.644)	(3.939)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(4.644)</u>	<u>(3.939)</u>
Aumento/Redução de caixa e equivalentes de caixa	(183)	962
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	1.516	554
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	1.333	1.516
Aumento/Redução de caixa e equivalentes de caixa	<u>(183)</u>	<u>962</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

CNPJ: nº 05.437.916/0001-27

(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA.)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Fundo de Investimento Imobiliário Europar (“Fundo”), constituído em 5 de dezembro de 2002, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 205, de 14 de janeiro de 1994, revogada pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 472, de 31 de outubro de 2008, teve sua autorização concedida por esta autarquia (CVM) para início de suas operações em 10 de dezembro de 2002, com o objetivo de captar recursos para a aquisição de bens imóveis comerciais e industriais de alto padrão de acabamento, destinados à locação de longo prazo, ou direitos a eles relativos, construção e incorporação, bem como para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

2. BASE DE ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As presentes demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução nos 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

a. Base de Mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

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

b. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliários, exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. Estimativas e premissas são revistos de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados. As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do Fundo estão incluídas na Nota Explicativa nº 6 - Propriedades para investimento.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a. Caixa e equivalentes de caixa

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

b. Ativos financeiros imobilizados

i. De aluguéis

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



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

c. Propriedades para investimento

i. Imóveis acabados

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

d. Outros ativos e passivos circulantes

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

e. Receita de aluguéis

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



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

f. Reconhecimento de receitas e despesas nos resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

g. Lucro por cota

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Estão representados substancialmente por disponibilidades em moeda nacional, em títulos de renda fixa cuja carteira é composta por títulos públicos federais com liquidez diária classificadas na categoria “Valor justo por meio do resultado”, cuja posição em 31 de dezembro de 2018 e 2017 está representado, conforme segue:

	2018	
	Vencimento	Valor
Depósitos bancários (conta corrente)	-	16
Aplicações financeiras renda fixa		
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/03/20	206
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/09/20	176
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/03/21	138
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/03/22	305
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/03/23	118
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/03/24	49
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/09/24	325
		1.317



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

	2017	
	<u>Vencimento</u>	<u>Valor</u>
Depósitos bancários (conta corrente)	-	16
Coinvalores Yield FiCFI Multimercado	indeterminado	1.185
Coinvalores Fic.Ref. DI Crédito Privado	indeterminado	250
C.D.B compromissada Plus (Itaú)	05/12/22	65
		<u><u>1.500</u></u>

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

5. CONTAS A RECEBER DE ALUGUÉIS

Representados pelos saldos de aluguéis a receber no montante de R\$ 501, contas a receber de aluguéis pendentes no circulante e não circulante nos montantes de R\$ 639 e R\$ 2.810 respectivamente, referente à locação das áreas ocupadas, cujos valores são reajustados anualmente pelo IGP-M/FGV com exceção a um contrato que é reajustado pelo IPC-Fipe.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa foi constituída em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir perdas com os valores a receber em atraso. Basicamente, os montantes de R\$ (612) e R\$ (2.810), são provenientes de aluguéis não recebidos pelo locatário ocupante do Módulo III do Galpão I localizado no Centro de Distribuição Anhanguera "CDA". Em razão desta inadimplência a administradora, por meio de seu corpo jurídico, ingressou com as ações de despejo e execução as quais encontram-se em trâmite nas 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa da Comarca de São Paulo/SP e 28ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP. Em 28/08/2018, o juízo do Foro Regional da Lapa entendeu não ser competente para julgar o caso, tendo suscitado conflito negativo de competência em relação a tais ações. O conflito de competência encontra-se em trâmite na Câmara Especial do TJSP, aguarda-se julgamento do conflito para prosseguimento das ações de despejo e execução no Foro a ser designado. As informações contendo maiores detalhes dos processos estão demonstradas na Nota 14 da presente nota explicativa.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

6. ROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

6.1 Movimentação

Imóvel/Locatário		Valor Justo do laudo 2017	Ajuste ao Valor Justo	Investimento	Valor Justo do laudo 2018
R. Sargento Aquino - Fedex	Terreno	2.980	30	-	3.010
	Edificações	1.989	137	-	2.126
Rod. Anhanguera - CDA	Terreno	54.310	1.810	-	56.120
	Edificações	36.840	20	.	36.860
Torre de Elevadores/Interlagos	Terreno	11.560	484	-	12.044
	Edificações	1.341	198	-	1.539
R. Comandante Vergueiro/RJ	Terreno	3.290	303	-	3.593
	Edificações	5.370	417	5	5.792
TOTAL		117.680	3.399	5	121.084

De acordo com última avaliação técnica realizada pela empresa especializada, Chushman & Wakefield Volution Advisory, em dezembro de 2018, considerando os investimentos e benfeitorias realizadas no referido exercício, o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, totalizam R\$ 121.084, havendo, portanto, uma variação negativa na conta ajuste ao valor justo de R\$ 3.399.

Composição

Abaixo, a composição analítica dos investimentos imobiliários em 31 de dezembro de 2018 e 2017, que possuem uma metragem total de 35.993,81 m² e produziram receita de aluguéis no montante de R\$ 6.893 (R\$ 3.937 em 2017):

6.1.01 Composição analítica dos investimentos imobiliários

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



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

Metodologia

A metodologia de avaliação utilizada baseia-se nas normas técnicas nacionais Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e internacionais (ISO), bem como nas práticas de mercado para análise e mensuração de valor de ativos similares.

Determinação do valor de mercado para venda

Para determinação do valor justo dos ativos classificados como Propriedade para Investimentos integrantes do patrimônio do Fundo, foi utilizado o Método de Capitalização da Renda através de Fluxo de Caixa Descontado obedecendo os seguintes critérios:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.
- O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

7. DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, distribuirá aos cotistas, a título de remuneração, no mínimo 95% dos lucros apurados no mês imediatamente anterior. A distribuição dos resultados líquidos será realizada após o efetivo recebimento dos rendimentos advindo dos bens e direitos do Fundo, subtraídas todas as despesas e encargos que incidirem no mês de competência.

A distribuição leva em consideração o lucro líquido ajustado por itens que não representam desembolso de caixa. Os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos à incidência de imposto de renda retido na fonte.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

A distribuição de resultados em 31 de dezembro de 2018 e 2017 está demonstrada a seguir:

	Dez/18	Dez/17
Resultado do exercício	8.270	324
(-) Ajuste do valor justo (resultado não caixa)	(3.399)	2.097
Base distribuição de resultado	4.871	2.421
*Contas a receber/pagar (variação de contas ativas/passivas)	(215)	2.147
Distribuição rendimentos	(4.408)	(4.084)
Saldo a Pagar de Distribuição	248	484

* Contas a receber/pagar (variação das contas ativas/passivas) refere-se às provisões que não impactaram o resultado financeiro e, portanto, não faz parte da base para apuração do resultado que deve obedecer a apuração segundo o regime de caixa. Ademais, a distribuição de rendimentos efetuada obedeceu ao limite estabelecido na Lei, qual seja, distribuição de 95% do resultado.

No exercício de 2018, foi destinado aos quotistas a título de distribuição de resultados o montante de R\$ 4.408, representando aproximadamente 3,69% do Patrimônio Líquido Médio (R\$ 4.084, representando 3,39% em 2017).

8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2018, o patrimônio líquido está representado por 383.936 cotas com valor patrimonial de R\$ 319,4339 cada uma, totalizando R\$ 122.642 e em 31 de dezembro de 2017 o patrimônio líquido está representado por 383.936 cotas com valor patrimonial de R\$ 309,3748 cada uma, totalizando R\$ 118.780.

9. DESPESAS COM MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO

As despesas com manutenção e conservação estão assim demonstradas:

	Dez/18	Dez/17
Centro de Distribuição Rio de Janeiro - CDRJ	-	(142)
Centro de Distribuição Anhanguera - CDA	(96)	(125)
	(96)	(267)



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

10. DESPESAS DE PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS DE UNIDADES NÃO LOCADAS

	<u>Dez/18</u>	<u>Dez/17</u>
Taxa de condomínio galpões vagos	(316)	(151)
Despesas de IPTU	(125)	(88)
Despesas de serv. portaria e segurança	(36)	(168)
Seguros	(26)	(8)
Despesas de água e energia	(4)	(44)
	<u>(507)</u>	<u>(459)</u>

11. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A título de remuneração pela Gestão e Administração do Fundo, a Administradora receberá taxa de administração equivalente a 5% ao mês sobre a receita bruta auferida pelo Fundo, observado o valor mínimo de R\$ 30.000 por mês, valor este, que será corrigido anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). A despesa com taxa de administração em 31 de dezembro de 2018, foi de R\$ 471 representando 0,39% do patrimônio líquido e em 31 de dezembro de 2017, foi de R\$ 454 que representando 0,38% do patrimônio líquido.

12. OUTRAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS

As despesas administrativas estão assim demonstradas:

	<u>Dez/18</u>	<u>Dez/17</u>
Taxa de registro de bolsa	(9)	(9)
Taxa Anbima	(4)	-
Tarifas bancárias	(2)	(2)
Taxas de eventos corporativos	-	(27)
Despesas de autenticações e cópias	-	(17)
Despesas de transportes	-	(2)
Outras despesas administrativas	(15)	(4)
	<u>(30)</u>	<u>(61)</u>



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

13. DESPESAS TRIBUTÁRIAS

	<u>Dez/18</u>	<u>Dez/17</u>
I.R sobre aplicações financeiras	(21)	(51)
Custas judiciais	(1)	(71)
Taxa de emissão de cert.de manutenção	-	(32)
Taxa de prevenção e combate a incêndio	-	(2)
	<u>(22)</u>	<u>(156)</u>

14. DEMANDAS JUDICIAIS

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

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

Ação de Despejo e Execução

Nº do Processo: 1068885-50.2017.8.26.0100

Tipo de Ação: Execução de Título Extrajudicial

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

Localização: 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa da Comarca de São Paulo/SP

Início: 14/07/2017

Resumo: Trata-se de ação de execução de título extrajudicial com o fim de reaver o valor de R\$ 3.370 (três milhões, trezentos e sessenta e nove mil, setecentos e setenta e três reais e oitenta centavos) a título de débitos locatícios, devolução de descontos, multa rescisória e confissão de dívida proposta contra a locatária, os fiadores do contrato de locação e o interveniente anuente do instrumento particular de confissão de dívida.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

Em 29/08/2017 a Exequite informou nos autos a averbação premonitória da ação de execução nos imóveis de matrícula nº 3.002, 3.003 e 55.614, todas do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

Com a informação de pagamentos posteriores à distribuição da demanda, e de novos vencimentos após a referida data, em 15/09/2017 foi protocolado emenda à inicial, informando o valor atualizado da causa que alcançava à época R\$ 3.654 (três milhões, seiscentos e cinquenta e quatro mil, cento e setenta e seis reais e oitenta e dois centavos), a ser acrescido de custas e honorários advocatícios.

Na mesma oportunidade foi colocada aos autos a nota de exigência expedida pelo 4º Ofício de Registro de Imóveis e Anexos de São Paulo/SP, na qual o oficial informou que não procedeu com a averbação premonitória nas matrículas nos 101.960, 101.973, 101.974, 101.975 e 101.976 em função da existência de informação de bem de família, postulando-se pela expedição de ordem judicial para cumprimento da averbação.

Ainda, informou-se a localização do imóvel de matrícula nº 134.247 do 10º Ofício de Registro de Imóveis e Anexos de São Paulo/SP, que foi doado ao filho dos fiadores José Alberto Marchezini e Rosa Maria Guerra Marchezini em data em que estes já haviam ciência da dívida, caracterizando dilapidação do patrimônio, e, ainda, a transferência dos imóveis de matrícula nº 42.726, 42.727 e 90.547 à Hoppas Empreendimentos e Participações Eireli, motivo pelo qual também se requereu tais averbações premonitórias via judicial.

Por fim, na mesma data emendou os pedidos para fazer constar o pleito de reembolso das custas judiciais já despendidas e as que vierem a ser desembolsadas.

Após intervenção pessoal no cartório da 28ª Vara Cível, a Exequite foi intimada para complementar as custas iniciais, o que foi devidamente cumprido em 04/10/2017, e foi deferido, de pronto, a expedição dos ofícios para as averbações indicadas.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

Com a ciência do 4º Ofício de Registro de Imóveis e Anexos de São Paulo/SP acerca da decisão judicial retro, este procedeu com as averbações requeridas, que foram comunicadas ao juízo em 18/10/2017, juntamente com a averbação nas matrículas nº 112.438, 112.582, 123.519, 123.610 e 123.611, todas do 10º Ofício de Registro de Imóveis e Anexos de São Paulo/SP.

Nesta oportunidade, informou-se o valor atualizado dos imóveis averbados, bem como a consideração de 51% de seus valores. Ainda, requereu-se a expedição de ofício aos credores fiduciários das matrículas nº 123.519, 123.610, 123.611 e 112.438 para que comuniquem os valores pagos e vincendos.

No dia 29/11/2017, foi informado ao juízo a averbação realizada na matrícula nº 103.767 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Guarujá/SP.

Em análise à petição, em 04/12/2017 foi proferida decisão determinando, antes de tudo, a citação por carta dos Executados.

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

Em 20/04/2018 a Exequente apresentou manifestação informando i) que os bens indicados são insuficientes para garantia da dívida, ii) que tem interesse no imóvel registrado sob o nº 101.960 e respectivas garagens, iii) que deve ser mantida a averbação da execução na matrícula dos bens indicados à penhora, iv) que possui interesse na construção deste e v) que devem ficar sob sigilo o contrato de locação e aditivos e o contrato de confissão de dívida.

Foi, ainda, intimada a Exequente para manifestação sobre a alegação da incompetência do juízo para processamento do feito. Em 07/06/2018 a Exequente se manifestou para



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

pedir o não acolhimento da incompetência alegada pelas Executadas e reiterando pedidos anteriormente formulados.

O feito foi redistribuído em 31/07/2018. Recebendo o processo, o juízo determinou fosse confirmado se os embargos à presente execução também haviam sido redistribuídos, bem como determinou a juntada de cópias de tais autos.

Em 28/08/2018 o juízo entendeu que não era competente para julgar o caso, tendo suscitado conflito negativo de competência em relação à execução e aos embargos.

Em 14/09/2018 a Exequite peticionou nos autos para pedir i) a apreciação do pedido de Bacenjud, ii) a apreciação do pedido de conversão em penhora dos imóveis ofertados em garantia, iii) a expedição de ofício para os registros de imóveis para procederem com averbação premonitória dos imóveis matriculados sob o nº 134.247, 42.726, 42.727 e 90.547, iv) a apreciação do pedido de expedição de ofício aos credores fiduciários Kallas Sky House Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Caixa Econômica Federal, v) apreciação do pedido de penhora complementar do imóvel matriculado sob o nº 101.960 e suas garagens, vi) a juntada de notificação extrajudicial.

Em 20/09/2018 adveio decisão determinando as medidas requeridas pela Exequite não são urgentes e devem ser apreciadas após a determinação da competência. Em face de tal decisão a Exequite apresentou embargos declaratórios que não foram acolhidos, razão pela qual a Exequite interpôs recurso de agravo de instrumento (2253017-06.2018.8.26.0000). Em 01/11/2018 foi informada a averbação da distribuição da ação de execução nas matrículas nº 396.426 e 396.430.

Em 14/12/2018 a Exequite peticionou informando que a Executada permanece inadimplente com os alugueres mensais, momento em que apresentou cálculo atualizado do débito e notificação extrajudicial enviada.

Aguarda-se o julgamento do conflito de competência.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

Valor Econômico Estimado/Discussão: R\$ 3.654* (em 08/2017)

Probabilidade de Êxito: Provável

Nº do Processo: 1012469-28.2018.8.26.0100

Tipo de Ação: Embargos à Execução

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

Localização: 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa em São Paulo/SP

Resumo: Trata-se de embargos à execução proposta pela Coinvalores. Requereram preliminarmente i) o reconhecimento da incompetência do juízo e a remessa dos autos para distribuição no foro Regional da Lapa e ii) o reconhecimento da conexão com a ação de despejo. No mérito, alegaram i) a impossibilidade de cobrança de ressarcimento de descontos, ii) a impossibilidade de cobrança da multa rescisória, iii) que é devido o valor decorrente da confissão de R\$ 2.904. Além disso, indicaram bens à penhora (já mencionados na ação de execução acima) e pleitearam o efeito suspensivo ao feito executivo. Deferido o parcelamento das custas iniciais e determinada, posteriormente, a intimação da Embargada para apresentação de impugnação, o que foi feito em 29/06/2018. Em 03/08/2018 foi determinada a redistribuição dos autos para a 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa, providência cumprida em 07/08/2018. Foi suscitado conflito negativo de competência haja vista que o juízo da 4ª Vara Cível entendeu não ter competência para julgamento do caso. Em 24/10/2018 adveio decisão determinando que se aguarde o julgamento do conflito de competência suscitado nos autos da execução.

Aguarda-se o julgamento do conflito de competência.

Valor da causa: R\$ 3.654 (em 02/2018)

Probabilidade de êxito: Provável



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

Nº do Processo: * (segredo de justiça)

Tipo de Ação: Despejo

Partes: C.C.C.V.M.L. X E.A.G.L.

Localização: 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa da Comarca de São Paulo/SP

Início: 13/07/2017

Resumo: Trata-se de ação de despejo proposta em 13/07/2017 em face de E.A.G.L. e da sublocatária T.M.C.E.E.S.A., primeiramente possibilitando a purgação da mora no valor de R\$ 4.044 acrescido de custas e honorários, requerendo o despejo liminarmente em caso de não pagamento e, no mérito, a procedência da ação para rescindir o contrato e determinação a desocupação do imóvel.

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

No dia 07/11/2017, houve interposição de agravo de instrumento (2216095-97.2017.8.26.0000) contra a decisão que indeferiu o pedido de antecipação de tutela, tendo sido negado provimento ao mesmo. Em 26/06/2018 foi apresentado recurso especial e em 25/07/2018 contrarrazões. O recurso foi inadmitido em 24/08/2018, motivando a apresentação de agravo, tendo sido o feito remetido ao Superior Tribunal de Justiça em 03/12/2018.

A Ré informou a devolução do módulo II em 04/12/2017. Em 09/03/2018 adveio decisão invalidando a cláusula de eleição de foro e determinando a redistribuição do processo para uma das Varas Cíveis do Foro Regional de Lapa, Comarca da Capital. Recebido o feito, foi determinada a intimação da sublocatária no processo como Terceira Interessada e determinada a realização de audiência de conciliação. Em face da ausência de manifestação do juízo quanto a alguns pedidos feitos pela Autora, foram apresentados embargos declaratórios.

Realizada audiência em 28/06/2018, esta restou inexitosa. Em 28/08/2018 adveio decisão: i) determinando a suspensão da ação de despejo até a definição quanto ao



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

juízo competente para julgamento das execução e embargos acima; ii) afirmando que os embargos declaratórios seriam recebidos como pedidos de reconsideração; iii) determinando a exclusão da Terceira Interessado do feito; e iv) acolhendo parcialmente a impugnação ao valor da causa apresentada, posto que superior aos últimos 12 aluguéis praticados, fixando como tal valor R\$ 2.214.

Em 10/09/2018 foi apresentado pedido de reconsideração, negado pelo juízo em 25/10/2018.

Aguarda-se o julgamento do conflito de competência.

Valor da causa R\$ 4.419 (em 08/2017)

Probabilidade de Êxito: Provável

Nº do Processo: 1020374-73.2017.8.26.0309

Tipo de Ação: Suscitação de Dúvida

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

Localização: Corregedoria Geral da Justiça do TJSP

Início: 01/11/2017

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

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



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

remessa para a Corregedoria Geral de Justiça. Processo recebido na Corregedoria no dia 30/08/2018.

Em 06/12/2018 a Corregedoria proferiu parecer recebendo o apelo como recurso administrativo e negando provimento ao recurso, por entender que para que seja viabilizada a averbação da garantia é imprescindível o aditamento do contrato. Tal parecer fora adotado pelo Corregedor Geral da Justiça para negar provimento ao recurso.

Probabilidade de Êxito: Possível

Valor Econômico Estimado/Discussão: não há

Nº do Processo: 0036627-76.2018.8.26.0000

Tipo de Ação: Conflito de Competência

Partes: Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa X Juiz de Direito da 28ª Vara Cível da Capital e Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. (Interessada)

Localização: Câmara Especial do TJSP

Início: 03/09/2018

Resumo: Trata-se de conflito negativo de competência suscitado pelo Juiz da 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa nos autos da ação de execução nº 1068885-50.2017.8.26.0100 (item 01 do relatório), que vieram redistribuídos do Juiz da 28ª Vara Cível do Foro Central Cível, diante de alegado risco de decisões conflitantes com os autos do despejo (1068371-97.2017.8.26.0100 – item 03 do relatório).

Recebidos os autos, em 04/09/2018 a d. Desembargadora Relatora designou o juízo suscitante para apreciar as medidas urgentes, bem como determinou que fossem prestadas as informações necessárias pelo juízo suscitado.

A Interessada apresentou manifestação em 26/09/2018, indicando como foro competente o do juízo suscitado, onde havia sido proposta a demanda, posto que não há risco de decisões conflitantes entre despejo e execução.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

Após a primeira tentativa de requisitar as informações ao juízo suscitado, fora realizada nova tentativa, juntando-se aos autos as informações em 14/01/2019.

Os autos foram conclusos à Relatora em 07/02/2019 para inclusão em pauta de julgamento.

Aguarda-se julgamento.

Probabilidade de Êxito: Possível

Valor Econômico Estimado/Discussão: não há

15. EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE DE ACUMULADA

	Cotas	Patrimônio líquido	Variação patrimonial da cota	Valor patrimonial da cota
Em 31 de dezembro de 2014	355.000	78.107		220,02
Lucro (prejuízo) líquido do Exercício		51.369	65,77%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	355.000	129.476		364,72
Distribuição dos rendimentos		-6.191	4,78%	
Em 31 de dezembro de 2015	355.000	123.285		347,28
Lucro líquido do exercício		-1.446	1,17%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	355.000	121.839		343,21
Distribuição dos rendimentos		-4.299	3,53%	
Em 31 de dezembro de 2016	355.000	117.540		331,10
Lucro líquido do exercício		324	0,28%	
Quotas integralizadas	28.936	5.000	-	172,80
Saldo antes da distribuição de rendimentos	383.936	122.864		320,01
Distribuição dos rendimentos		-4.084	3,32%	
Em 31 de dezembro de 2017	383.936	118.780		309,37
Lucro líquido do exercício		8.270	6,96%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	383.936	127.050		330,91
Distribuição dos rendimentos		-4.408	3,47%	
Em 31 de dezembro de 2018	383.936	122.642		319,43



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

16. RISCOS ASSOCIADOS AO FUNDO

Em razão da natureza dos ativos que poderão integrar o patrimônio do Fundo, e observados os requisitos de diversificação de tais investimentos, o Fundo e seus quotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

- i. **Risco de liquidez:** os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado, não admitindo resgate de quotas, o quotista interessado em alienar suas quotas deverá encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação. O quotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar.
- ii. **Risco relacionado a fatores macroeconômicos e regulatórios:** o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil - BACEN, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.
- iii. **Riscos de mercado:** os bens e direitos que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros e imobiliários poderão ocorrer também em função de



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

- iv. **Risco de descontinuidade:** nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os quotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, ou demais prestadores de serviços do Fundo nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.
- v. **Risco de crédito:** consiste no risco de os emissores de títulos de renda fixa ou variável que integram a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal, como os respectivos juros e correção monetária de suas dívidas para com o Fundo, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, o Fundo pode não conseguir alugar determinado imóvel conforme suas previsões. Essa falta de sucesso pode ser causada por conceito inadequado do produto, precificação incorreta, concorrência de produtos na mesma região e ausência de demanda. Nesses casos, o investimento no Fundo poderá gerar retornos diferentes ou até prejuízos.
- vi. **Risco de desapropriação:** de acordo com o sistema legal brasileiro, o bem imóvel poderá ser desapropriado por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e conseqüentemente o resultado do Fundo.
- vii. **Outros riscos exógenos ao controle da Administradora:** o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos financeiros e imobiliários integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor das quotas.
- viii. **Risco de patrimônio negativo:** as eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelo quotista. Os quotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

17. OUTRAS INFORMAÇÕES

- a. O Fundo apresentou no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, uma rentabilidade, desprezando o resultado do valor justo do empreendimento, de 3,97% sobre o seu patrimônio líquido e 2,04% em 2017. Entende-se por rentabilidade o resultado contábil apurado subtraindo-se o ajuste ao valor justo e dividido pelo Patrimônio Líquido Médio de Fundo.
- b. Conforme legislação em vigor, o Fundo é isento de Impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos quotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), à alíquota de 20%.
- c. Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, informamos que o Fundo contratou os auditores independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço.
- d. As demonstrações contábeis do Fundo serão divulgadas no site da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), B3 e Coinvalores.

18. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o Fundo não possuía saldo com a parte relacionada Coin Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Administradora) além da taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 11, cuja despesa em 2018 foi de R\$ 471 (R\$ 454 em 2017).

19. EVENTOS SUBSEQUENTES

Até a data de publicação deste balanço não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2018.