

## **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 2019 E 2018.**



## SUMÁRIO

- Relatório dos Auditores Independentes
- Balanços Patrimoniais
- Demonstrações do Resultado
- Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido
- 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: n° 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 2019 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 2019 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 alugueis, considerando detalhes de cada contrato;
- análise da evolução da receita no exercício em comparação ao mercado, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas determinadas com base em nosso conhecimento prévio do Fundo;
- análise de uma amostra de contratos originais, para conferência dos dados originais utilizados na mensuração da receita;

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

### Determinação do valor justo para propriedades para investimento

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

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

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

#### Distribuição de rendimentos aos cotistas

De acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015. Nossos procedimentos incluíram, entre outros, o recálculo do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014, bem como em relação ao regulamento do fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa 8.

#### **Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras**

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

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

#### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

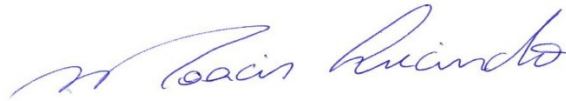
- identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- 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 2020.

**MOORE 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 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>dez/19</u>	<u>dez/18</u>		<u>Nota</u>	<u>dez/19</u>	<u>dez/18</u>
<b>Ativo</b>				<b>Passivo e patrimônio líquido</b>			
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	(4)	68	16	Rendimentos a distribuir	(8)	276	248
Aplicações financeiras renda fixa	(4)	1.480	1.317	Taxa de administração		43	40
				Outras contas a pagar		425	14
<b>Estoques - Imóveis acabados</b>				Impostos e taxas a recolher		-	1
Terreno - Fazenda da Grama	(5) e (7)	731	-	<b>Total do passivo circulante</b>		<b>744</b>	<b>303</b>
Contas a receber de aluguéis	(6)	425	501				
Contas a receber de aluguéis pendentes	(6)	76	639				
(-) Provisão crédito de liquidação duvidosa	(6)	(76)	(612)				
Outros valores a receber		50	-				
Despesas antecipadas		31	-				
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>2.785</b>	<b>1.861</b>				
<b>Não circulante</b>				<b>Patrimônio líquido</b>	(9)		
Contas a receber de aluguéis	(6)	-	2.810	Cotas de investimentos integralizadas		40.500	40.500
(-) Provisão crédito de liquidação duvidosa	(6)	-	(2.810)	Constituição de reservas		77.024	82.142
				<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>117.524</b>	<b>122.642</b>
Imóveis acabados	(7)	46.113	46.317				
Terrenos	(7)	69.370	74.767				
Propriedade para investimentos		<b>115.483</b>	<b>121.084</b>				
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>115.483</b>	<b>121.084</b>				
<b>Total do ativo</b>		<b>118.268</b>	<b>122.945</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>118.268</b>	<b>122.945</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE  
DEZEMBRO DE 2019 E 2018**

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>dez/19</u>	<u>dez/18</u>
<b>Receitas operacionais</b>			
<b>Propriedade para investimentos</b>			
Receitas de aluguéis	(6)	5.153	6.893
Despesas de provisão para perdas - aluguéis	(6)	(76)	(890)
Recuperação de despesas	(6)	3.962	-
(-) Descontos de aluguel concedidos	(6)	(2.134)	-
Variação monetária ativa	(6)	1.543	-
Ajuste ao valor justo	(7)	(5.810)	3.399
Despesas de unidades não-locadas	(11)	(1.194)	(507)
Despesas com manutenção e conservação	(10)	(250)	(96)
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b>1.194</b>	<b>8.799</b>
<b>Outras receitas/despesas</b>			
Receitas de juros e multas		163	158
Renda de aplicações financeiras		88	89
Despesas com taxa de administração	(12)	(503)	(471)
Despesas de advogados		(429)	(65)
Despesas com comissão de locação		(246)	(77)
Outras despesas administrativas	(13)	(55)	(30)
Taxa de custódia		(50)	(38)
Despesas de avaliação de ativos		(28)	(25)
Taxa CVM		(24)	(24)
Despesas tributárias	(14)	(19)	(22)
Despesas de auditoria		(16)	(15)
Despesas de consultoria imobiliária		(6)	(9)
		<b>(1.125)</b>	<b>(529)</b>
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<b>69</b>	<b>8.270</b>
Quantidade de quotas		383.936	383.936
Lucro líquido por quota		<b>0,18</b>	<b>21,54</b>

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**





**DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018**

(Valores expressos em milhares de reais)

	<b>Cotas integralizadas</b>	<b>Constituição de reservas</b>	<b>Lucros acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>40.500</b>	<b>78.280</b>	<b>-</b>	<b>118.780</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	8.270	8.270
Ajuste ao valor justo	-	3.399	(3.399)	-
Distribuição de resultado no exercício	-	(4.408)	-	(4.408)
Constituição de reservas	-	4.871	(4.871)	-
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>40.500</b>	<b>82.142</b>	<b>-</b>	<b>122.642</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	69	69
Ajuste ao valor justo	-	(5.810)	5.810	-
Distribuição de resultado no exercício	-	(5.187)	-	(5.187)
Constituição de reservas	-	5.879	(5.879)	-
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>40.500</b>	<b>77.024</b>	<b>-</b>	<b>117.524</b>

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 2019 E 2018**

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>dez/19</u>	<u>dez/18</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Receitas de aluguel	7.359	6.002
Receitas de multa rescisória	72	158
Rendimento de aplicações financeiras	88	89
Receitas de multa e juros	22	-
Pagamento de despesas de unidades-não locadas	(1.134)	(505)
Pagamento de taxa de administração	(500)	(469)
Pagamento de manutenção e conservação de bens	(182)	(175)
Pagamento com despesas administrativas	(68)	(61)
Pagamento advocatícios	(64)	(23)
Pagamento de despesas de comissões	(55)	(259)
Pagamento de taxa de custódia	(50)	(38)
Pagamento de taxa CVM	(24)	(24)
Pagamento de despesas tributárias	(20)	(19)
Pagamento com auditoria	(15)	(15)
Pagamento com serviços de avaliação	(14)	(33)
Pagamento consultoria técnica	(6)	(9)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b><u>5.409</u></b>	<b><u>4.619</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Investimentos realizados	(35)	(158)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b><u>(35)</u></b>	<b><u>(158)</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Pagamento de rendimentos	(5.159)	(4.644)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b><u>(5.159)</u></b>	<b><u>(4.644)</u></b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>215</b>	<b>(183)</b>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	1.333	1.516
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	1.548	1.333
<b>Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>215</u></b>	<b><u>(183)</u></b>
<b>Reconciliação do resultado com o caixa líquido das atividades operacionais</b>		
Lucro líquido do exercício	69	8.270
Outras contas a receber/pagar	(470)	(252)
Ajuste ao valor justo	5.810	(3.399)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b><u>5.409</u></b>	<b><u>4.619</u></b>

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**



## **NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018**

(Valores expressos em milhares de reais)

### **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR**

CNPJ: nº 05.437.916/0001-27

(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA.)

#### **1. CONTEXTO OPERACIONAL**

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

#### **2. BASE DE ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

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

##### **a. Base de Mensuração**

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



## NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

b. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

c. Uso de estimativas e julgamentos

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

### 3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a. Caixa e equivalentes de caixa

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

b. Ativos financeiros imobilizados

i. De aluguéis

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

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



## NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

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

d. Outros ativos e passivos circulantes

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

e. Receita de aluguéis

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

f. Reconhecimento de receitas e despesas nos resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em



## NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

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 2019 e 2018 está representado, conforme segue:

	<b>2019</b>	
	<b>Vencimento</b>	<b>Valor</b>
Bancários (conta corrente)	-	68
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/03/24	1.146
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/09/24	209
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/03/25	31
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/03/26	94
		<b>1.548</b>
	<b>2018</b>	
	<b>Vencimento</b>	<b>Valor</b>
Bancários (conta corrente)	-	16
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
		<b>1.333</b>

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



## **NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018**

(Valores expressos em milhares de reais)

### **5. ESTOQUES – IMÓVEIS ACABADOS**

Imóvel recebido como dação em pagamento conforme acordo de quitação de dívida firmado com a locatária do Módulo III do Galpão I localizado no Centro de Distribuição Anhanguera “CDA”. Quando da formalização do acordo o referido imóvel foi transferido pelo seu valor de avaliação no montante de R\$ 870. Em 2019, após nova avaliação – base dezembro/19, o imóvel sofreu uma desvalorização de R\$ 139 resultando em um valor de venda de R\$ 731. Maiores detalhes sobre o acordo de quitação de dívida constam da nota explicativa nº 6.

### **6. CONTAS A RECEBER DE ALUGUÉIS**

Representados pelos saldos de alugueis a receber no montante de R\$ 425 referente à locação das áreas ocupadas, cujos valores são reajustados anualmente pelo IGP-M/FGV com exceção a um contrato que é reajusto pelo IPC-Fipe. O Fundo auferiu, no exercício, receita de locação no montante de R\$ 5.153 (R\$ 6.893 em 2018).

O montante de R\$ 76 classificado na conta de contas a receber de alugueis pendentes refere-se ao saldo, devidamente atualizado, de dívida conforme acordo firmado com antigo locatário que ocupava o Galpão III localizado no Centro de Distribuição Anhanguera “CDA”. Do montante de R\$ 189, composto pelos alugueis em atraso do período de janeiro a maio/19 bem como multa rescisória, foram pagos, até o final deste exercício, o valor de R\$ 113, cujo saldo, correspondente a R\$ 76, deverá ser pago, devidamente corrigido, no próximo exercício em 7 parcelas. Apesar do pagamento de parte da dívida, o acordo encontra-se pendente de formalização, razão pela qual, a administradora provisionou para créditos de liquidação duvidosa 100% do valor.

A somatória dos valores constantes das contas de alugueis a receber a alugueis a receber pendentes classificados no ativo circulante e não circulante no exercício de 2018 correspondentes a R\$ 612 e R\$ 2.810, respectivamente, e dos alugueis a receber correspondentes ao períodos de dez/2018 a julho/2019 acrescidos de correção monetária e encargos locatícios resultou no montante de R\$ 5.804. Em julho/19, foi firmado acordo junto a ocupante do módulo III do Galpão I do CDA, o qual quitou a dívida locatícia, na ocasião foi concedido um desconto de R\$ 2.134, dos quais, R\$ 1.311 correspondeu ao saldo total dos valores equivalentes a redução no preço do aluguel



## **NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018**

(Valores expressos em milhares de reais)

referente ao período de julho/17 a julho/19 e o restante de R\$ 823 tratou-se de desconto para pagamento a vista. O montante de R\$ 5.804, deduzido o desconto de R\$ 2.134, totalizou a importância de R\$ 3.670, valor este que, descontado os honorários advocatícios de R\$ 280, resultou em crédito em favor do Fundo de R\$ 3.390 cujo pagamento ocorreu na seguinte forma: R\$ 2.520 à vista e em dinheiro e R\$ 870 como doação de terreno localizado na fazenda da Grama. Em decorrência da quitação da dívida, os montantes de R\$ 612 e 2.810 foram revertidos da provisão para perda e reclassificados na conta de Recuperação de Despesas, identificada na receita da DRE.

Por ocasião do acordo citado acima, o montante de R\$ 3.962 com nomenclatura “recuperação de despesas” classificado na DRE foi revertido da provisão para perda e liquidação duvidosa por se tratar de aluguéis advindos de exercícios anteriores.

Representado pela conta correção monetária ativa no montante de R\$ 1.543 refere-se à correção monetária e encargos locatícios referente aos aluguéis e demais valores recebidos oriundos da quitação de dívida nos termos do acordo de quitação citado acima.





**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018**

(Valores expressos em milhares de reais)

**7. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS E ESTOQUES**

**7.1 Movimentação**

Imóvel/Locatário		Valor de mercado em 31/12/2018	Investimentos	Valor antes da avaliação	Ajuste ao valor justo 2019	Valor de mercado em 31/12/2019
Rua Sargento Aquino - CDRJ	Terreno	3.010	-	3.010	25	3.035
	Edificações	2.126	-	2.126	206	2.332
Rodovia Anhanguera - CDA	Terreno	56.120	-	56.120	(7.194)	48.926
	Edificações	36.860	70	36.930	(651)	36.279
Torre de Elevadores/AV. Interlagos	Terreno	12.044	-	12.044	1.798	13.842
	Edificações	1.539	-	1.539	(182)	1.357
Rua Comandante Vergueiro/ CDRJ	Terreno	3.593	-	3.593	(26)	3.567
	Edificações	5.792	-	5.792	353	6.145
<b>Total das Propriedades de Investimentos</b>		<b>121.084</b>	<b>70</b>	<b>121.154</b>	<b>(5.671)</b>	<b>115.483</b>

	Imóvel adquirido em 2019	Ajuste ao Valor Justo	Valor de mercado em 31/12/2019
Terreno - Fazenda da Grama	870	(139)	731
<b>Total do Estoque</b>	<b>870</b>	<b>(139)</b>	<b>731</b>

<b>TOTAL GERAL DOS ATIVOS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO</b>	<b>122.024</b>	<b>(5.810)</b>	<b>116.214</b>
--	----------------	----------------	----------------

De acordo com última avaliação técnica realizada pela empresa especializada, Cushman & Wakefield Valuation Advisory, em dezembro de 2019, considerando os investimentos e benfeitorias realizadas no referido exercício, o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, totalizam **R\$ 116.214**, havendo, portanto, uma variação negativa na conta ajuste ao valor justo de **R\$ 5.810**.

**Composição**

Abaixo a composição analítica dos investimentos imobiliários em 31 de dezembro de 2019 e 2018, que perfazem área total de terrenos de 80.194,25m<sup>2</sup> e total de Área Bruta Locável “ABL” de 36.566.47m<sup>2</sup> e produziram receita de aluguéis no montante de R\$ 5.153 (R\$ 6.893 em 2018):



## NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

### 7.2 Composição analítica dos investimentos imobiliários

Descrição Imóveis	Área Construída m <sup>2</sup>	Perc.% Participação
GALPÃO 1 MÓDULO I	6.974,50	19,07%
GALPÃO 1 MÓDULO II	4.276,86	11,70%
GALPÃO 1 MÓDULO III	7.125,10	19,49%
GALPÃO 1 MÓDULO IV	5.061,00	13,84%
GALPÃO 2	1.929,40	5,28%
GALPÃO 3	1.497,00	4,08%
CDRJ - GALPÃO I	4.409,51	12,06%
CDRJ - GALPÃO II	1.995,10	5,46%
TORRE ELEVADORES	3.298,00	9,02%
<b>TOTAL</b>	<b>36.566,47</b>	<b>100,00%</b>

#### 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.

No caso do terreno localizado na Fazenda da Grama foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Tal método utiliza ofertas de venda de propriedades similares



## NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

na região circunvizinha. Estas ofertas são justificadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, foi utilizado os seguintes fatores:

- Fator área: Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa;
- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade etc.; e
- Fator oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicial ofertado.

### 8. DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

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

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

A distribuição de resultados em 31 de dezembro de 2019 e 2018 está demonstrada a seguir:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>Resultado do exercício</b>	69	8.270
(-) Ajuste do valor justo (resultado não caixa)	5.810	(3.399)
<b>Resultado</b>	<u>5.879</u>	<u>4.871</u>



**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018**

(Valores expressos em milhares de reais)

*Contas a receber/pagar (var.contas ativas/passivas)	(470)	(252)
Saldo não distribuído no exercício	<u>(222)</u>	<u>(211)</u>
<b>Total disponibilizado aos quotistas</b>	<b><u>5.187</u></b>	<b><u>4.408</u></b>

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

No exercício foi destinado aos quotistas a título de distribuição de resultados o montante de R\$ 5.187 representando aproximadamente 4,24% do Patrimônio Líquido Médio (R\$ 4.408 representando 3,69% em 2018). O saldo de rendimentos a distribuir para o próximo exercício é de 276.

**9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

Em 31 de dezembro de 2019, o patrimônio líquido está representado por 383.936 cotas com valor patrimonial de R\$ 306,1044 cada uma, totalizando R\$ 117.524 e 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.

**10. DESPESAS COM MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO**

As despesas com manutenção e conservação estão assim demonstradas:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Centro de Distribuição Anhanguera - CDA	<u>(250)</u>	<u>(96)</u>
	<b><u>(250)</u></b>	<b><u>(96)</u></b>



**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018**

(Valores expressos em milhares de reais)

**11. OUTRAS DESPESAS DE PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS DE UNIDADES NÃO LOCADAS**

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Taxa de condomínio galpões vagos	(846)	(316)
Despesas de IPTU	(274)	(125)
Despesas de serv. portaria e segurança	(50)	(36)
Seguros	(11)	(26)
Despesas de água e energia	(13)	(4)
	<u><b>(1.194)</b></u>	<u><b>(507)</b></u>

**12. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**

A título de remuneração pela Gestão e Administração do Fundo, a Administradora receberá taxa de administração equivalente a 5% ao mês sobre a receita bruta auferida pelo Fundo, observado o valor mínimo de R\$ 30.000 por mês, valor este, que será corrigido anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). A despesa com taxa de administração em 31 de dezembro de 2019, foi de R\$ 503 representando 0,41% do patrimônio líquido. Em 31 de dezembro de 2018, foi de R\$ 471, que representa 0,39% do patrimônio líquido.

**13. OUTRAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS**

As despesas administrativas estão assim demonstradas:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Outras despesas administrativas	(40)	(15)
Taxa de registro de bolsa	(10)	(9)
Taxa Anbima	(3)	(4)
Tarifas bancárias	(2)	(2)
	<u><b>(55)</b></u>	<u><b>(30)</b></u>

**14. DESPESAS TRIBUTÁRIAS**

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
I.R sobre aplicações financeiras	(16)	(21)
IOF	(2)	(1)
Custas judiciais	(1)	-
	<u><b>(19)</b></u>	<u><b>(22)</b></u>



## NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

### 15. DEMANDAS JUDICIAIS

Em razão da formalização do acordo firmado entre o Fundo e a ocupante do Módulo III do Galpão I localizado no CDA o qual quitou a dívida locatícia, as ações de despejo e execução foram extintas e não fazem mais parte das notas explicativas do presente exercício. Até a data da divulgação deste balanço não há demandas judiciais a serem informadas.

### 16. EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE ACUMULADA

	Cotas	Patrimônio líquido	Variação patrimonial da cota	Valor patrimonial da cota
Em 31 de dezembro de 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
Lucro líquido do exercício		69	0,06%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	383.936	122.711		319,61
Distribuição dos rendimentos		-5.187	4,23%	
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>383.936</b>	<b>117.524</b>		<b>306,10</b>

### 17. RISCOS ASSOCIADOS AO FUNDO

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



## NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

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



## NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

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.

### 18. OUTRAS INFORMAÇÕES

- a. O Fundo apresentou no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, uma rentabilidade, desprezando o resultado do valor justo do empreendimento, de 4,80% sobre o seu patrimônio líquido e 3,97% em 2018. Entende-se por rentabilidade o





## **NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018**

(Valores expressos em milhares de reais)

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.

### **19. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS**

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o Fundo não possuía saldo com a parte relacionada Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários LTDA. (Administradora) além da taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 12, cuja despesa em 2019 foi de R\$ 503 (R\$ 471 em 2018).

### **20. 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 2019.