



Fundo de Investimento Imobiliário Europar
Relatório da Administração
Dezembro-2016

São Paulo, 11 de janeiro de 2017.

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR foi constituído em dezembro de 2002 tendo como objetivo investir em imóveis comerciais e industriais destinados à locação. Atualmente o patrimônio do EUROPAR está composto 1 Torre de Teste de Elevadores e por 5 galpões logísticos, sendo 3 em São Paulo e 2 do Rio de Janeiro, conforme abaixo:

IMÓVEIS Fundo de Investimento Imobiliário EUROPAR	Módulos/Blocos	Total Área m ²
CDA 1 - Módulos 1/2/3/4 - Via Anhanguera, km, 17,25 - são Paulo	I,II,III e IV	22.865,30
CDA 2 - Rua Jornalista Paulo Zíngg, 570 - São Paulo	-	1.929,40
CDA 3 - Via Anhanguera, km, 17,25 - São Paulo	-	1.496,50
Laboratório Teste de Elevadores - Av. Interlagos,4.455 - São Paulo	-	3.298,00
CDRIO-1 - Rua Sargente Aquino, 136 - Rio de Janeiro	-	1.995,10
CDRIO-2 - Rua Comandante Vergueiro Cruz,206 - Rio de Janeiro	-	4.409,51
TOTAL		35.993,81



1. Processo de Locação.

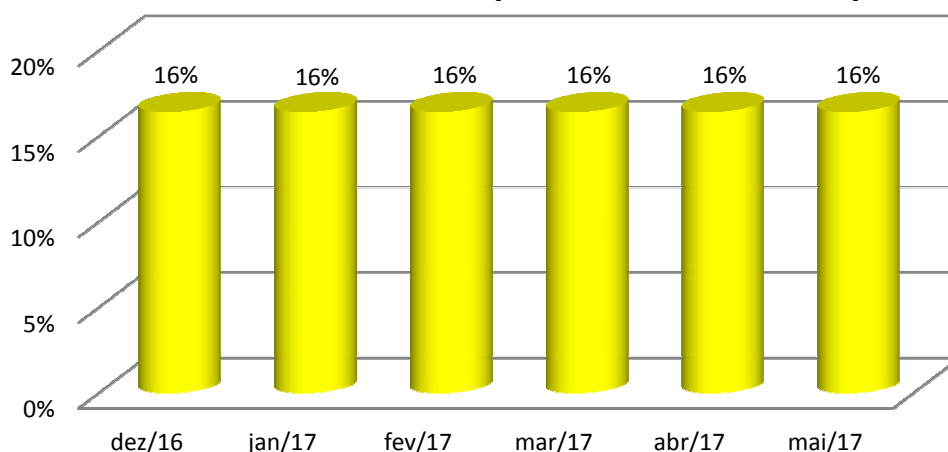
A negociação para locação do galpão localizado no Rio de Janeiro (CDRJ) com área de 4.409,51m² está cancelada, a empresa interessada reduziu a operação e decidiu buscar áreas menores para locação e, como consequência, desistiu da locação do CDRJ.

No mês de dezembro de 2016 recebemos uma visita no CDA de uma empresa interessada na locação do galpão III com 1.496,50m² de área. A empresa que visitou o galpão ainda não se manifestou.

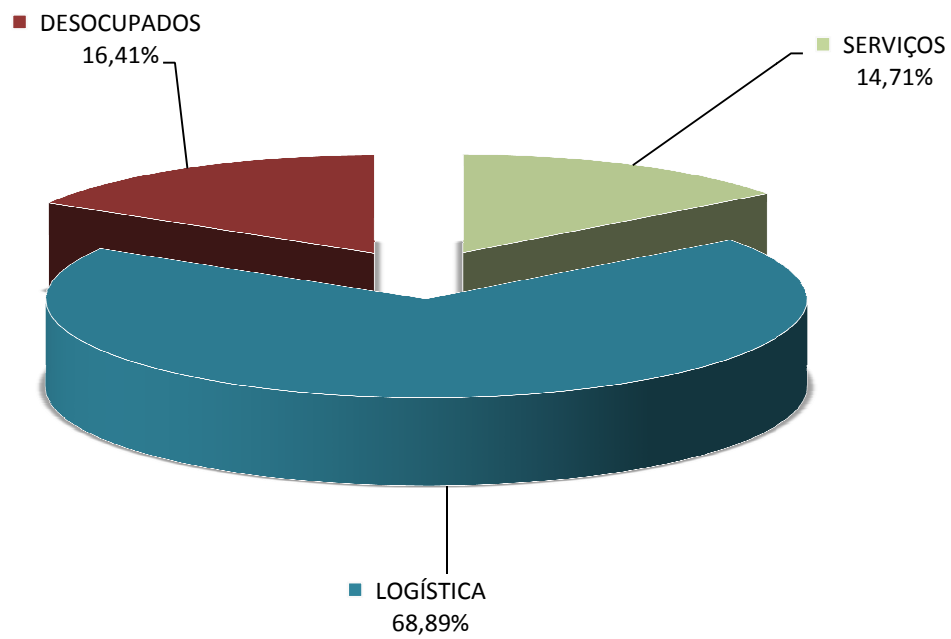
Também no mês de dezembro de 2016 houve uma visita no CD-RJ com 4.409,51m², no entanto, a empresa optou por uma área menor e como consequência desistiu da locação.

<u>Galpão</u>	<u>Módulo</u>	<u>Área</u>	<u>Vacância em 31/12/2016</u>	
			<u>Efe tiva no</u> <u>mês</u>	<u>Data de</u> <u>Rescisão</u>
CDA 3	II	1.496,50	1.496,50	Disponível
CDRJ	-	4.409,51	4.409,51	Disponível
Área Total para locação		5.906,01	5.906,01	
Área total		35.993,81	35.993,81	
Vacância		16,41%	16,41%	
Ocupação		83,59%	83,59%	

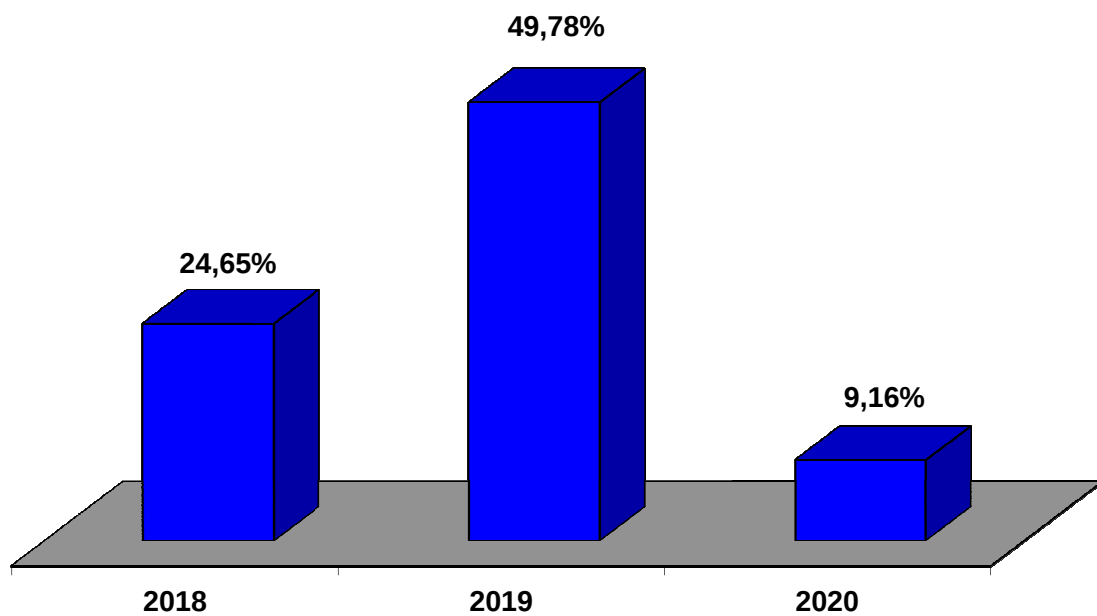
Taxa de Vacância - (Próximos 6 meses)



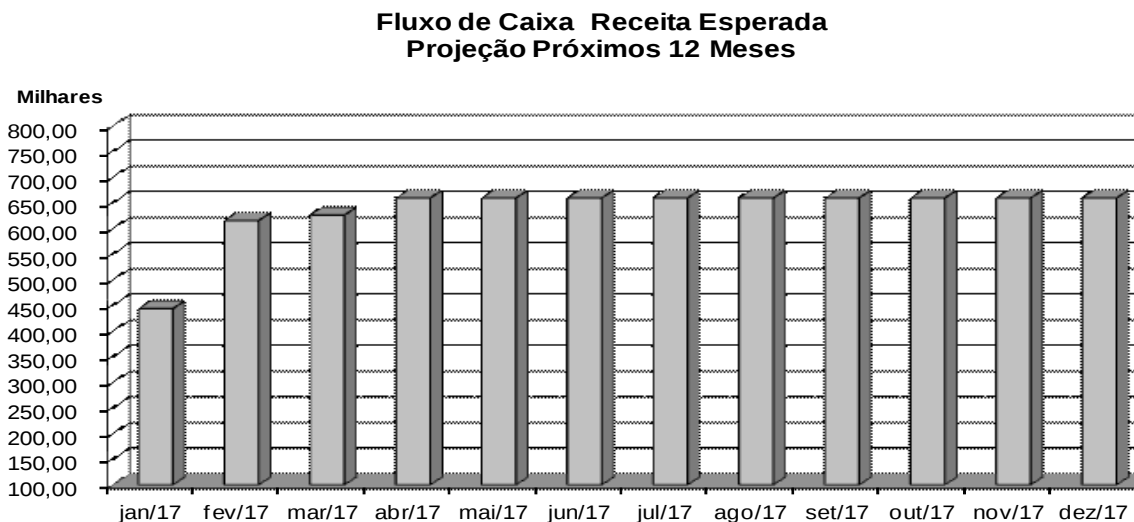
OCUPAÇÃO DE LOCATÁRIOS



Cronograma Vencimentos de Contratos



2. Receita de Aluguel Projetada.



Eventos: **a) fevereiro/17:** Término de postergação do aluguel (item 7 abaixo), ocasião na qual a locatária deverá pagar o aluguel cheio e pagamento da primeira parcelada do acordo nos termos do Fato Relevante publicado ao mercado em 05/07/2016; **b) março/17:** Término de desconto de aluguel e; **c) abril/17:** Término do desconto de aluguel.

Para efeito de maior entendimento do gráfico acima prestamos os seguintes esclarecimentos:

- As informações apresentadas referem-se a estimativas de receita de locação considerando a posição de contratos já formalizados até esta data, eventuais carências e descontos contratados, desocupações já formalmente notificadas, bem como eventuais multas rescisórias;
- Para contratos com vencimento no período projetado estamos considerando a hipótese de renovação.
- Não estamos considerando à aplicação de IGP-M/FGV para reajuste dos contratos.
- No período de janeiro/2016 a junho/2016 o fluxo de caixa está impactado pelo acordo formalizado com uma das empresas locatárias do Centro de Distribuição Anhanguera – CDA, conforme detalhado no item 5 abaixo.

Atenção:

- Por se tratar de projeção, baseada em informações detidas até a presente data, não há qualquer garantia por parte da Administração quanto a efetiva realização das receitas projetadas, que poderão ser alteradas por fatores supervenientes, para menos ou para mais;
- Estamos projetando a receitas bruta, sem dedução de qualquer despesa;
- A receita de locação estimada não representa projeção de distribuição de rendimentos aos quotistas do Fundo, uma vez que tais rendimentos são calculados de acordo com a apuração do resultado do caixa, na qual são consideradas outras variáveis, tais como: receitas inesperadas, desocupações, novas locações, despesas extraordinárias, carência, descontos, inadimplência dentre outras.

3. Quotas negociadas em Bolsa – EURO 11 (Código ISIN BREUROCTF011)

<u>Pregão</u>	<u>PreAbe</u>	<u>PreMax</u>	<u>PreMin</u>	<u>PreFec</u>	<u>PreMed</u>	<u>Quantidade negociada</u>	<u>Volume</u>
01/12/2016	190,00	190,00	190,00	190,00	190,00	238	45.220,00
02/12/2016	190,00	192,50	190,00	192,50	190,05	176	33.448,80
05/12/2016	190,00	190,00	190,00	190,00	190,00	9	1.710,00
06/12/2016	192,49	193,00	192,49	193,00	192,69	85	16.378,65
07/12/2016	192,00	193,00	192,00	193,00	192,61	90	17.334,90
09/12/2016	192,98	192,98	192,98	192,98	192,98	1	192,98
12/12/2016	191,00	191,00	190,00	191,00	190,86	378	72.145,08
13/12/2016	191,00	191,10	191,00	191,00	191,00	1.250	238.750,00
14/12/2016	191,00	191,10	191,00	191,10	191,00	1.223	233.593,00
15/12/2016	191,10	191,10	191,00	191,10	191,01	330	63.033,30
16/12/2016	191,00	191,10	191,00	191,10	191,00	463	88.433,00
19/12/2016	191,70	192,98	191,70	192,98	192,56	232	44.673,92
20/12/2016	191,85	191,85	191,00	191,00	191,00	1.788	341.508,00
21/12/2016	191,00	191,00	191,00	191,00	191,00	58	11.078,00
22/12/2016	190,53	191,00	190,51	191,00	190,88	41	7.826,08
23/12/2016	190,50	191,00	190,50	191,00	190,75	4	763,00
26/12/2016	190,50	191,00	190,50	191,00	190,60	19	3.621,40
27/12/2016	190,50	191,00	190,50	190,50	190,54	21	4.001,34
28/12/2016	191,00	191,00	191,00	191,00	191,00	10	1.910,00
29/12/2006	191,00	191,00	191,00	191,00	191,00	50	9.550,00

4. Informações Contábeis – Posição em 31-12-2016

Patrimônio Líquido : R\$ 117.539.620,70

Total de quotas integralizadas : 355.000 quotas

Valor patrimonial da quota : 331,0975

Variação da quota no mês : -5,83%

Variação no mês antes da provisão para distribuição de rendimentos: -5,54%

A variação de -5,83% na quota patrimonial decorre da avaliação realizada em dez/2016 a qual resultou em uma variação negativa do valor justo do imóvel conforme detalhado no item 8 do presente relatório. Conforme disposições da INCVM 516/12 a contabilização da variação negativa a valor de mercado do imóvel foi reconhecida na conta de resultado “ajuste ao valor justo” tendo como contrapartida a conta “propriedade para investimentos”.

O impacto da desvalorização do imóvel representou uma variação de -5,81%, ou seja, se desconsiderarmos o “ajuste a valor justo” a quota teria uma variação de -0,016%.

5. Distribuição de Rendimentos:

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 29/12/2016

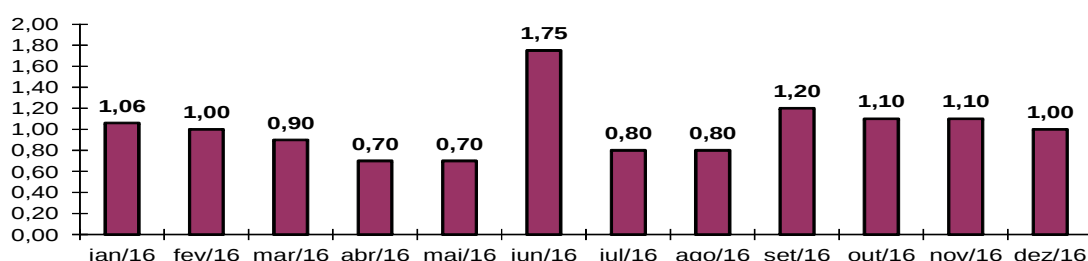
Data de Pagamento: 18/01/2017

Rendimento por cota: R\$ 1,00

Período de referência: dezembro/2016.

Declaramos que o Fundo se enquadra no inciso III do Art. 3º da Lei 11.033/2004, alterada pelo Artigo 125 da Lei 11.196/2005. Em decorrência, fica isento do imposto de renda, o cotista pessoa física, desde que respeitado o disposto nos incisos I e II do Parágrafo único do Art. 3º da Lei 11.033/2004.

Distribuição de Rendimentos por quota - R\$
(Últimos 12 Meses)



6. Fluxo de Caixa:

A posição do caixa em 31 de dezembro de 2016 é de R\$ 553.635,64 está detalhada na tabela abaixo:

	TOTAL
Saldo em Dezembro/2015	657.840,63
- Receita de aluguel	5.446.273,31
- Receita de multa rescisória	222.624,99
- Receita de Aplicação Financeira	71.302,95
- Distribuição de rendimentos	-4.456.452,86
- Taxa de Administração	-431.736,31
- Consultoria Técnica	-268.046,43
- Manutenção e Conservação de bens	-111.973,06
- Despesas advogados	-70.022,86
- Condomínio de unidades não locadas	-53.189,15
- Seguro Predial	-52.660,00
- Despesas de IPTU	-52.492,19
- Avaliação de Ativos	-34.996,47
- Taxa de custódia	-27.815,13
- Despesas com Taxa CVM	-27.598,84
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-24.854,41
- Despesas taxas e tributárias	-18.942,74
- Serviços de segurança patrimonial	-18.326,54
- Auditoria	-17.294,98
- Despesas de Água e Luz	-11.086,18
- Taxa de anuidade Bolsa	-7.944,79
- Despesas de cartórios	-6.770,18
- Móveis e utensílios	-3.847,50
- Taxa Anbima	-3.594,00
Sub. Total	718.774,55
(-) Investimentos em obras	-144.761,62
Total em 31 de dezembro de 2016	<u>553.635,64</u>

7. Acordo de parcelamento de aluguel e outras avenças

Fato Relevante divulgado em 05/07/2016

Em 21 de dezembro de 2015 divulgamos Fato Relevante para informar que parte do aluguel a vencer no período de dezembro/2015 a maio de 2016 seria postergado para pagamento a partir de junho de 2016, nas condições detalhadas na referida divulgação;

Em 01 de abril de 2016 divulgamos novo Fato Relevante informando a rescisão antecipada de parte do contrato de locação firmado com a mesma empresa que havia solicitado a postergação, com a devolução de 4.276,86m² dos 11.401,96m² por ela locados a ser efetivada em 30 de abril de 2016. Ocorre que a devolução não se concretizou, pois, a empresa decidiu rever sua decisão tendo em vista sua perspectiva de melhora na prospecção de novos negócios. Para viabilizar a manutenção do contrato a empresa apresentou proposta para extensão do período de postergação até o mês de janeiro de 2017, e parcelamento do montante postergado em 29 parcelas com pagamento a partir de fevereiro de 2017. Após intensas tratativas concluímos a negociação pela qual a locatária pagará 43,43% nos meses de junho a agosto de 2016, 52,71% nos meses de setembro e outubro de 2016 e 57,98% nos meses de novembro de 2016 a janeiro de 2017. A partir de fevereiro de 2017 (referente ao aluguel do mês de janeiro/2017) o valor do aluguel será pago integralmente.

A validade do acordo está condicionada a apresentação de garantia real, válida e suficiente, a critério exclusivo da COINVALORES, no prazo de até 20 (vinte) dias contados da formalização do acordo. Atendidas as exigências para formalização deste novo acordo, que consolidará e substituirá o acordo assinado anteriormente, o mesmo terá validade retroativamente ao mês de junho de 2016, mês a partir do qual a locatária iniciaria o pagamento integral do aluguel acrescidos das parcelas postergadas, caso fosse mantido o acordo anterior.

Em decorrência deste novo acordo o resultado de caixa será reduzido em R\$ 0,25 por cota até o mês de janeiro de 2017, cabendo ainda ressaltar que a reposição das parcelas postergadas somente ocorrerá a partir de fevereiro de 2017.

8. Valor de Mercado dos Bens Integrantes do Patrimônio do Fundo.

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa CUSHMAN & WAKEFIELD VALUTION ADVISORY, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno e construções civis, totalizam R\$ 115.313.000,00 - base dezembro de 2016 conforme detalhado na tabela abaixo:

Imovel/Locatário		Valor de mercado laudo 2015	Variação R\$	Investimentos	Valor de mercado laudo 2016
Rua Sargento Aquino - Fedex	Terreno R\$	3.286.900,00	1.333.100,00		4.620.000,00
	Edificações	3.333.700,00	-1.123.700,00		2.210.000,00
Rodovia Anhanguera - CDA	Terreno R\$	54.058.600,00	-4.815.600,00		49.243.000,00
	Edificações	36.080.400,00	-38.458,27	120.058,27	36.162.000,00
Torre de Elevadores/AV. Interlagos	Terreno R\$	10.509.000,00	-301.000,00		10.208.000,00
	Edificações	4.722.000,00	-2.332.000,00		2.390.000,00
Rua Comandante Vergueiro/RJ/Quick	Terreno R\$	3.539.100,00	1.080.900,00		4.620.000,00
	Edificações	6.923.400,00	-1.063.400,00		5.860.000,00
TOTAL		122.453.100,00	-7.260.158,27	120.058,27	115.313.000,00

9. Lista de Prestadores de Serviços.

Nome	CNPJ.	Serviço Prestado	Periodicidade
Freitas e Leite Advogados	61.197.240/0001-12	Advocacia	Esporádico
Atala Elmor Engenharia e Construções Ltda.	00.567.425/0001-87	Engenharia	Esporádico
Let. Com. Comércio de Letreiros Ltda.	72.976.657/0001-08	Comunicação Visual	Esporádico
Furtado e Neto Advogados Ltda	04.158.467/0001-15	Advocacia	Esporádico
Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários	11.038.935/0001-83	Avaliação/Cosultoria	Esporádico
Moore Stephens Metri Auditores S/S	81.144.818/0001-80	Auditoria	Contrato
Predial Prime Serviços e Instalações Ltda	25.343.277/0001-48	Reparos e Manutenção	Esporádico
A. Antonio de Almeida Construção -ME	18.939.646/0001-02	Reparos e Manutenção	Esporádico
GSS Serviços Adm e de Portaria Ltda	08.621.572/0002-80	Segurança e Portaria	Esporádico
NG Consultoria Projetos e Arquitetura Ltda	03.233.708/0001-80	Consultoria Imobiliaria	Contrato
Degon controles de Pragas Ltda ME	07.931.386/0001-02	Reparos e Manutenção	Esporádico
Comercio de Materiais Eletronicos EPP	48.871.586/0001-96	Reparos e Manutenção	Esporádico

10. Processo de Interesse do Fundo.

PROCESSO: 0130544-39.2008.8.26.0053

AUTOR: CONCESSIONÁRIA DO SISTEMA ANHANGUERA BANDEIRANTES S.A.

RÉU: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

AÇÃO: Ação de Desapropriação (*com pedido liminar de imissão na posse*)

COMARCA: São Paulo

VARA: 10ª Vara da Fazenda Pública - SP

VALOR DA CAUSA: R\$ 59.249,28

VALOR DEPOSITADO: R\$ 133.180,96 (novembro/2008)

VALOR ATUALIZADO: R\$ 222.347,15 (dezembro/2016)

VALOR A SER LEVANTADO: (80%): R\$ 177.877,72 (dezembro/16).

(1) NATUREZA DA AÇÃO: Desapropriação de área de propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário Europar (mediante pagamento de indenização), situada na altura do Km 017+338 da Via Marginal da Rodovia Anhanguera, SP 330 – Bairro do Jaraguá, medindo 216,02 m² - SP (matrícula nº. 74.584, do 16º Registro de Imóveis de SP).

(2) PETIÇÃO INICIAL:

Pedidos: *(i)* seja *decretada liminarmente a imissão da Autora na posse provisória da área descrita* (fundamenta seu pleito na necessidade urgente de utilização do imóvel para a execução de obras e serviços de implantação do dispositivo de acesso à Avenida Mutinga (Km 15+500m - implantação das vias marginais); *(ii)* autorização para *depósito judicial* da importância devida a título de indenização, estimada em R\$ 59.249,28 e *(iii)* a citação da Ré para contestar em 15 (quinze) dias, sob pena de não o fazendo, o imóvel ser definitivamente incorporado ao patrimônio do Departamento de Estradas e Rodagem – DER, em favor de quem será expedida Carta de Adjudicação nos termos do art. 2º do Decreto Estadual nº. 53.108 (13.06.2008).

(3) CONTESTAÇÃO:

O Fundo apresentou contestação, sem manifestar oposição quanto à pretensão expropriatória, exigindo a justa, prévia e cabal indenização em razão da desapropriação do imóvel, indenização esta que deve compreender, a um só tempo (i) *“o valor do bem expropriado, com todas as benfeitorias que já existiam no imóvel antes do ato expropriatório”*; (ii) eventuais *“lucros cessantes e danos emergentes”*; (iii) *“os juros compensatórios, em caso de ter havido imissão provisória na posse”*, no montante de 12% ao ano; (iv) *“os juros moratórios (...) no montante de 6% ao ano”*; (v) *“honorários advocatícios calculados sobre a diferença entre a oferta inicial e o valor da indenização, acrescido de juros moratórios e compensatórios”*; (vi) *“custas e despesas judiciais”*; (vii) *“correção monetária, calculada a partir do laudo de avaliação”* e (viii) eventuais *“despesas com o desmonte e transporte de mecanismos instalados e em funcionamento”*

(4) LAUDO PERICIAL

Avaliação: Em 26/08/2008, o valor da indenização foi estimado pelo perito no total de R\$ 133.180,69, sendo R\$ 108.010,00 (cento e oito mil e dez reais), referente ao valor do terreno e R\$ 25.170,96 (vinte e cinco mil, cento e setenta reais e noventa e seis centavos), referente ao valor das benfeitorias.

(5) DEPÓSITOS JUDICIAIS

- Em 31/07/2008, depósito no valor de R\$ 59.249,28 (cinquenta e nove mil, duzentos e quarenta e nove reais e vinte e oito centavos), referentes ao valor da área a ser desapropriada, de acordo com o assistente técnico do Autor.
- Em 24/09/2008, depósito no valor de R\$ 53.931,68 (cinquenta e três mil, novecentos e trinta e um reais e sessenta e oito centavos), referentes à diferença entre o valor já depositado e o valor apurado pelo laudo pericial.
- Em 12/11/2008, depósito no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) referentes ao saldo remanescente, tendo em vista que o depósito efetuado pelo autor em 24/09/2008

foi insuficiente para atingir o valor apurado pelo laudo pericial. O valor do atualizado do depósito é de R\$ 192.730,65 – base março/2015.

(6) FASE ATUAL

Em março/2015 foi publicada a decisão que saneou o processo de desapropriação. Foi proferido pelo Juiz o levantamento de 80% do valor depositado em juízo perfazendo a importância atualizada de R\$ 177.877,72. Estamos aguardando a expedição da guia de levantamento, tão logo esteja disponível em cartório, informaremos os dados bancário do Fundo para recebimento da indenização

O juiz tinha afastado a possibilidade de inclusão de lucros cessantes e danos emergentes no Laudo de Avaliação para determinação do valor da área desapropriada, no entanto, por interposição de recursos de agravo ao instrumento, os nossos advogados conseguiram reverter, junto ao TJSP, a decisão do Juiz e como consequência, os lucros cessantes e danos emergentes passaram a integrar o Laudo de Avaliação. Estamos aguardando a publicação da decisão do Juiz a respeito da nomeação do perito, sendo que, o juiz deverá intimar o Perito para que o mesmo possa vistoriar o imóvel e elaborar o Laudo Pericial cujo o foco abrangerá também os lucros cessantes e danos emergentes. Em paralelo, a Concessionária apresentou um novo projeto de desapropriação o qual diverge do projeto original objeto do presente processo, tal fato, motivou os advogados do Fundo a protocolar uma petição cujo objetivo visa requerer: (i) a juntada das partes do novo projeto apresentado pelo Expropriante e (ii) a intimação da Expropriante para prestar esclarecimentos necessários acerca deste novo projeto.

O juiz aceitou a petição dos advogados do Fundo e determinou intimação à Autoban para que se manifestasse a respeito da divergência no projeto de desapropriação. Até o momento não houve evolução do processo.

Obras de desapropriação

Em 17 de abril de 2012 foi assinado entre o Fundo e a Autoban Termo de Acordo para Compartilhamento de Acesso e de Uso de Ampliação Rodoviária cujo objeto prevê que,

o custo das obras para recuo da área desapropriada será suportado pelo Fundo conforme valores abaixo:

Área Desapropriada: 216,02m²

Valor das obras de recuo de área: R\$ 179.754,26 – maio/2011.

*Valor reajustado pelo INCC - DI: R\$ 266.082,86.

***OBS:** O contrato não prevê indexador, no entanto, é razoável aplicar para efeito de correção do valor o índice do setor INCC – DI utilizado pelo período de maio/11 a dezembro/2016.

Nos termos da cláusula 4.3.3 do Acordo, se o valor para realização das obras for superior ao limite de R\$ 179.754,26, tais custos excedentes serão suportados pela Autoban e CAO A.

Maiores informações podem ser obtidas pelo telefone: 3035-4143 com Rubens, Adriano e Cleide

Atenciosamente

COINVALORES C.C.V.M LTDA.