



Fundo de Investimento Imobiliário Europar
Relatório da Administração
Maio-2017

São Paulo, 09 de junho 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 de 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.

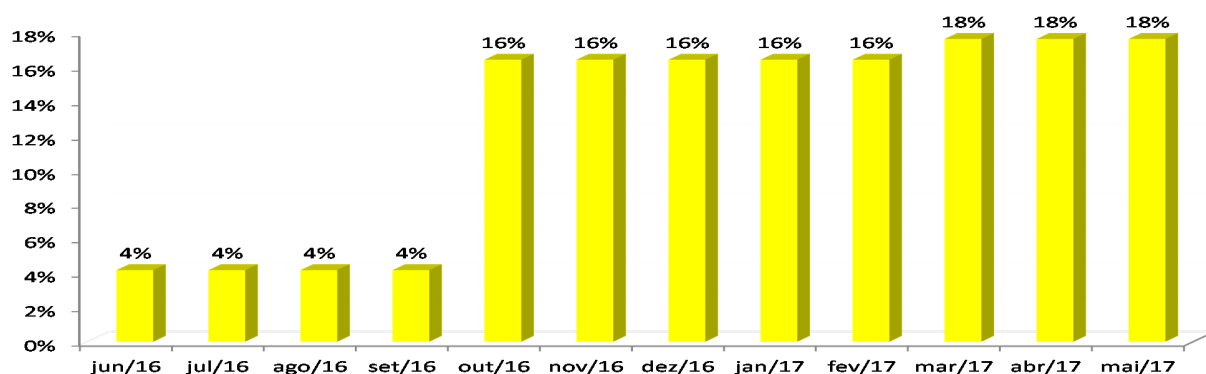
Para prospecção de novos locatários contratamos a Colliers International para realizar um trabalho focado no empreendimento. Este trabalho consiste em divulgação de e-mail marketing, divulgação nos canais de comunicação e abordagem direta a potenciais interessados, trabalhando também junto às principais empresas especializadas em locação de imóveis. A seguir segue a tabela do resultado das visitas realizadas no empreendimento:

Data	Imóvel	Área	Ramo de Atividade	Situação Atual
07/06/2017	CDA	1.929,29	Não informado	Estão em fase de análise preliminar.
30/05/2017	CDRJ	4.409,51	Não informado	Estão em fase de análise preliminar.
10/05/2017	CDRJ	4.409,51	Não informado	Continuam analisando.
08/05/2017	CDRJ	4.409,51	Não informado	Desistiram da locação.
08/05/2017	CDRJ	4.409,51	Não informado	Continuam analisando.
30/03/2017	CDRJ	4.409,51	Não informado	Continuam analisando.

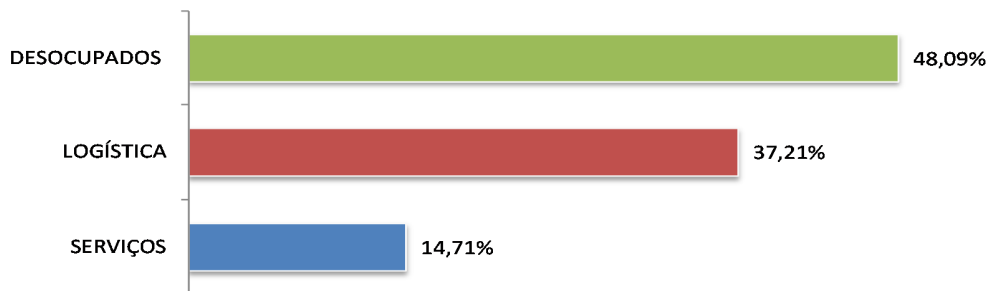
2. Ocupação:

<u>Galpão</u>	<u>Módulo</u>	<u>Área</u>	<u>Vacância em 31/05/2017</u>
			<u>Data de Rescisão</u>
CDA 2		1.929,29	Disponível
CDRJ	-	4.409,51	Disponível
<u>Área Total para locação</u>		6.338,80	
Área total		35.993,81	
Vacância		17,61%	
Ocupação		82,39%	

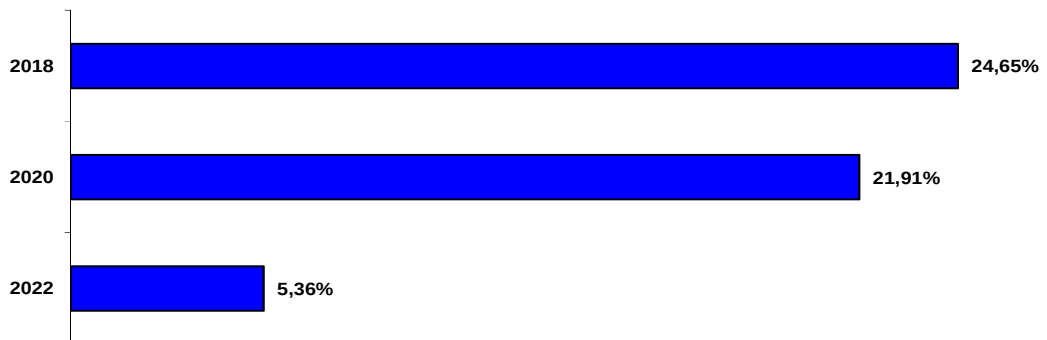
Vacância nos últimos 12 meses



Ocupação por Segmento



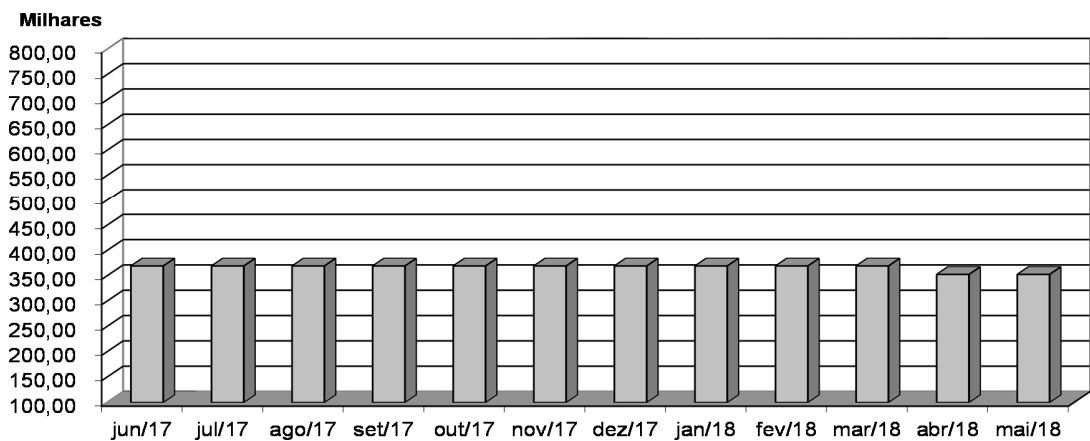
Cronograma Vencimentos de Contratos



No gráfico acima, estamos considerando a desocupação dos módulos II e III localizados no Centro de Distribuição Anhanguera – CDA conforme mencionado no item 5 do presente relatório.

3. Receita de Aluguel Projetada.

Fluxo de Caixa Receita Esperada Projeção Próximos 12 Meses



Eventos: a) mar/18: Recebimento da última parcela do acordo firmado anteriormente com empresa ocupante do módulo I do Galpão I localizado no CDA.

5. Informações Contábeis – Posição em 31-05-2017

Patrimônio Líquido : R\$ 121.087.597,31

Total de quotas integralizadas : 383.936 quotas

Valor patrimonial da quota : 315,3848

Variação da quota no mês :-1,51%

Variação no mês antes da provisão para distribuição de rendimentos: -1,45%

A variação de -1,51% no valor quota patrimonial decorre da Provisão Para Devedores Duvidosos em decorrência da inadimplência de uma das empresas locatárias em relação ao acordo de parcelamento de aluguel, bem como dos alugueres e encargos, conforme Fato Relevante reproduzido no item 6 abaixo.

6. Fato Relevante:

Em 30/05/2017 a administradora publicou Fato Relevante informando que não houve uma solução nas tratativas para regularização da inadimplência da Locatária ocupante dos módulos II e III do CDA com 11.401,96m² de área e que por esta razão a administradora decidiu promover a rescisão justificada do contrato de locação concedendo um prazo de 15 (quinze) dias para a desocupação do imóvel e liquidação da dívida. Ademais, a empresa deverá arcar com as penalidades decorrentes da rescisão. Se a locatária não desocupar o imóvel bem como não liquidar a dívida no prazo estabelecido, o jurídico da administradora tomará as medidas judiciais cabíveis para desocupação forçada e execução da dívida.

Na data de publicação do fato relevante o valor total da dívida informado foi de R\$ 2.366.213,97, no entanto, no último dia 06 a empresa inadimplente efetuou o pagamento de parte dos encargos devidos. Abaixo apresentamos a tabela de encargos vencidos já atualizada considerando o pagamento feito no dia 06.

Encargos locatícios vencidos					
Encargo	Mês base	vencimento	Total na data do Fato Relevante	Valores pagos em junho/17	Total
Condomínio	abr/17	15/04/2017	78.644,11	-	78.644,11
Aluguel	mar/17	15/04/2017	219.593,25		219.593,25
Seguro	abr/17	23/04/2017	8.946,23	8.946,23	-
IPTU	mai/17	12/05/2017	24.652,24	24.652,24	-
Condomínio	mai/17	14/05/2017	72.665,85	72.665,85	-
Aluguel	abr/17	15/05/2017	219.593,25		219.593,25
Seguro	mai/17	23/05/2017	8.946,23		8.946,23
Total de Encargos em atraso			633.041,16	106.264,32	526.776,84
Dívida referente acordo de parcelamento (vencimento antecipado)			1.733.172,81	-	1.733.172,81
Total Geral			2.366.213,97	106.264,32	2.259.949,65

A área a ser desocupada pela empresa inadimplente é de 11.401,96m² o que representa 31,68% da ABL total do Fundo Europar, e 43,37% do CDA.

Considerando o valor do aluguel e dos encargos locatícios referentes aos módulos a serem desocupados, o impacto no resultado mensal, base para distribuição de rendimento do Fundo, será de R\$ 0,84 por cota.

7. Distribuição de Rendimentos:

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 31/05/2017

Data de Pagamento: 20/06/2017

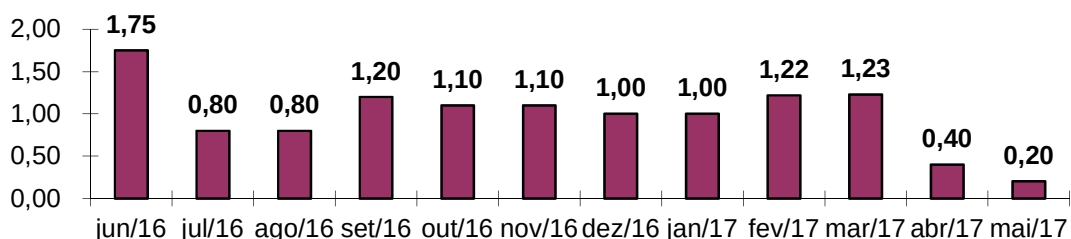
Rendimento por cota: R\$ 0,20

Período de referência: maio/2017.

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.

A Administradora esclarece que na definição do rendimento a distribuir correspondente ao mês de maio de 2017, foram considerados: a projeção de resultado do semestre, os rendimentos já distribuídos no período de janeiro a abril de 2017, a obrigatoriedade de distribuição de no mínimo 95% do resultado do semestre, bem como a necessidade de preservar o equilíbrio do caixa do Fundo. Desta forma, muito embora o resultado líquido apurado em maio de 2017 tenha sido de R\$ 0,68 por cota, foi provisionado para pagamento no dia 20 de junho de 2017 o rendimento de R\$ 0,20 por cota.

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



8. Fluxo de Caixa:

A posição do caixa em 31 de maio de 2017 é de R\$ 5.209.706,41 está detalhada na tabela abaixo:

	TOTAL
Saldo em 31 de dezembro de 2016	553.635,64
- Receita de aluguel	2.325.061,55
- Receita de Aplicação Financeira	125.884,29
- Seguro Predial	17.173,23
- Distribuição de rendimentos	-1.756.831,24
- Despesas de unidades não locadas	-388.426,28
- Taxa de Administração	-190.247,95
- Despesas Taxas e Tributárias	-72.598,93
- Serviços de Engenharia	-59.503,40
- Serviço de Coordenação de Oferta Pública	-50.001,40
- Despesas Advogados	-42.294,11
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-41.022,20
- Manutenção e Conservação de bens	-29.833,34
- Taxa de Eventos Corporativos (BM&Fbovespa)	-27.210,00
- Consultoria Técnica	-23.508,00
- Avaliação de Ativos	-16.750,47
- Taxa de Custódia	-14.717,02
- Despesas com Taxa CVM	-12.269,57
- Taxa anuidade BMFBovespa	-8.760,96
- Despesas com Auditoria	-7.673,23
- Móveis e Utensílios	-2.565,00
- Taxa Anbima	-637,00
Sub. Total	276.904,61
- Quotas Integralizadas 2º Emissão	5.000.140,80
- (Investimentos)	-67.339,00
Saldo Total em 31 de maio de 2017	5.209.706,41

9. 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

10. Lista de Prestadores de Serviços.

Nome	CNPJ.	Serviço Prestado	Periodicidade
Freitas e Leite Advogados	61.197.240/0001-12	Advocacia	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
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 Imobiliária	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

11. 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.