



Fundo de Investimento Imobiliário Europar
Relatório da Administração
Setembro-2017

São Paulo, 10 de outubro de 2017.

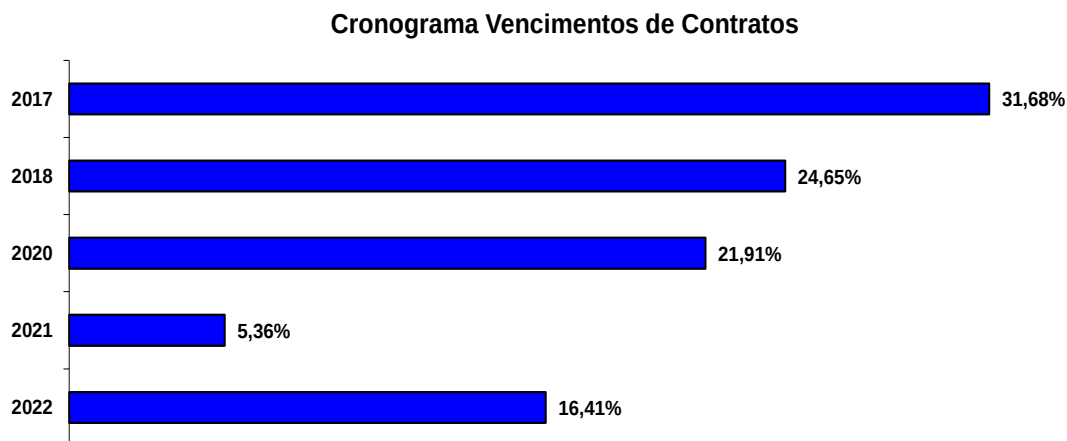
O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR foi constituído em dezembro de 2002 tendo como objetivo investir em imóveis comerciais e industriais destinados à locação. Atualmente o patrimônio do EUROPAR está composto de 1 Torre de Teste de Elevadores e por 5 galpões logísticos, sendo 3 em São Paulo e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

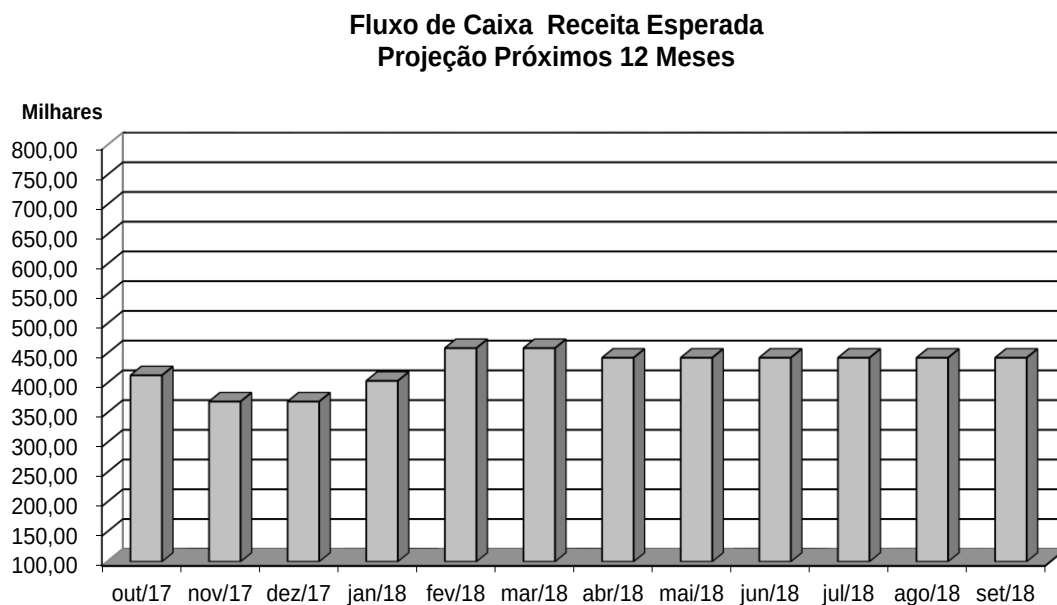


1. Ocupação:

O empreendimento está com 100% de ocupação.



2. Receita de Aluguel Projetada.



Eventos: a) **out/17:** Aluguel inadimplido em set/17 devidamente pago em out/17; b) **jan/18:** Término de carência; c) **fev/18:** Término de carência; e d) **mar/18:** Última parcela do acordo firmado anteriormente com empresa ocupante do módulo I do Galpão I localizado no CDA.

Observação: Em razão da ação de despejo impetrada pela administradora a projeção da receita está considerando a desocupação dos módulos II e III do galpão 1 a partir de nov/17.

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

- a) As informações apresentadas referem-se as 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;

- b) Para contratos com vencimento no período projetado estamos considerando a hipótese de renovação.
- c) Não estamos considerando a aplicação de IGP-M/FGV para reajuste dos contratos.

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 brutas, 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>
01/09/2017	184,50	184,50	184,50	184,50	184,50	10	1.845,00
05/09/2017	184,30	184,30	184,30	184,30	184,30	12	2.211,60
06/09/2017	182,00	184,30	182,00	184,30	182,60	406	74.135,60
11/09/2017	186,01	193,33	185,00	185,00	186,95	1.291	241.352,45
12/09/2017	189,90	190,00	189,89	189,89	189,90	462	87.733,80
13/09/2017	189,88	190,00	189,88	190,00	189,91	409	77.673,19
14/09/2017	189,99	190,00	188,99	189,00	189,90	101	19.179,90
15/09/2017	189,99	190,00	189,99	190,00	189,99	4	759,96
18/09/2017	190,00	190,00	189,99	190,00	189,99	209	39.707,91
19/09/2017	189,99	194,00	189,99	194,00	190,34	449	85.462,66
20/09/2017	194,00	194,00	190,00	190,02	190,05	241	45.802,05
21/09/2017	195,89	195,99	195,89	195,99	195,94	8	1.567,52
22/09/2017	195,99	195,99	192,00	192,00	192,27	29	5.575,83
25/09/2017	196,50	202,00	196,50	202,00	200,02	44	8.800,88
26/09/2017	201,90	202,00	201,90	202,00	201,99	13	2.625,87
27/09/2017	202,50	210,01	202,50	210,00	207,11	119	24.646,09
28/09/2017	220,00	220,00	202,00	202,06	203,82	358	72.967,56
29/09/2017	210,00	310,00	209,00	210,00	209,97	41	8.608,77

4. Informações Contábeis – Posição em 30-09-2017

Patrimônio Líquido : R\$ 121.177.090,74

Total de quotas integralizadas : 383.936 quotas

Valor patrimonial da quota ; 315,6179

Variação da quota no mês : 0,01%

Variação no mês antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,32%

5. Inadimplência:

Abaixo apresentamos a tabela de encargos vencidos e não pagos até a presente data:

Área Locada	Descrição	Mês Base	Vencimento	R\$
CDA-(móds. II e III) - Galpão 1	Condomínio	mar/17	15/03/2017	78.644,11
CDA-(móds. II e III) - Galpão 1	Aluguel	mar/17	15/04/2017	219.593,25
CDA-(móds. II e III) - Galpão 1	Aluguel	abr/17	15/05/2017	219.593,25
CDA-(móds. II e III) - Galpão 1	Condomínio	jun/17	14/06/2017	270,00
CDA-(móds. II e III) - Galpão 1	Aluguel	mai/17	15/06/2017	219.593,25
CDA-(móds. II e III) - Galpão 1	Aluguel	jun/17	15/07/2017	219.593,25
	TOTAL ENCARGOS			957.287,11
CDA-(móds. II e III) - Galpão 1	Dívida ref. acordo de parcelamento (vencimento antecipado)			1.721.576,39
	TOTAL GERAL			2.678.863,50

A Locatária inadimplente ocupante dos módulos II e III contratou uma empresa especializada em consultoria e assessoria de reestruturação financeira. Tal empresa, na qualidade de representante da locatária, apresentou uma proposta para pagamento da dívida e consequente permanência no imóvel. A proposta está em fase de negociação, no entanto, tendo em vista que ação de execução e ação de despejo estão em andamento, se houver um acordo entre as partes, este deverá ser homologado em juízo.

6. Distribuição de Rendimentos:

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 29/09/2017

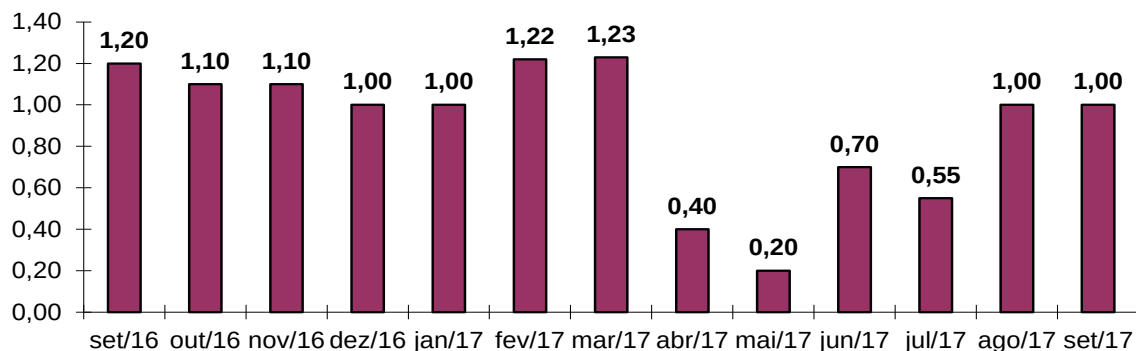
Data de Pagamento: 19/10/2017

Rendimento por cota: R\$ 1,00

Período de referência: setembro/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.

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



7. Fluxo de Caixa:

A posição do caixa em 30 de setembro de 2017 é de R\$ 3.947.873,88 está detalhada na tabela abaixo:

	TOTAL
Saldo em 31 de dezembro de 2016	553.635,64
- Receita de aluguel	4.069.891,63
- Receita de Aplicação Financeira	277.582,93
- Seguro Predial	32.700,87
- Distribuição de rendimentos	-2.694.104,44
- Despesas de unidades não locadas	-426.194,46
- Taxa de Administração	-341.551,68
- Despesas Taxas e Tributárias	-184.193,49
- Serviços de Engenharia	-59.503,40
- Manutenção e Conservação de bens	-57.433,34
- Serviço de Coordenação de Oferta Pública	-50.001,40
- Despesas Advogados	-51.480,60
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-42.238,52
- Despesas de comissões de locações.	-28.403,57
- Consultoria Técnica	-28.193,00
- Taxa de Eventos Corporativos (BM&Fbovespa)	-27.210,00
- Taxa de Custódia	-24.471,93
- Despesas com Taxa CVM	-17.639,43
- Avaliação de Ativos	-16.750,47
- Despesas com Auditoria	-14.923,23
- Taxa anuidade BMFBovespa	-8.760,96
- Móveis e Utensílios	-2.565,00
- Taxa Anbima	-1.911,00
Sub. Total	856.281,15
- Quotas Integralizadas 2º Emissão	5.000.140,80
- (Investimentos)	-1.908.548,07
Saldo Total em 30 de setembro de 2017	3.947.873,88

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 2016	Investimentos (aquisição gerador CDA) em jan/17	(Investimentos) muro de arrimo Junho/17 -	Torre de Testes de Elevadores	Valor Atual
Rua Sargento Aquino - Fedex	Terreno R\$	4.620.000,00				4.620.000,00
	Edificações	2.210.000,00				2.210.000,00
Rodovia Anhanguera - CDA	Terreno R\$	49.243.000,00				49.243.000,00
	Edificações	36.162.000,00	47.500,00	4.050.604,62		40.260.104,62
Torre de Elevadores/AV. Interlagos	Terreno R\$	10.208.000,00				10.208.000,00
	Edificações	2.390.000,00			147.000,00	2.537.000,00
Rua Comandante Vergueiro/RJ/Quick	Terreno R\$	4.620.000,00				4.620.000,00
	Edificações	5.860.000,00				5.860.000,00
TOTAL		115.313.000,00	47.500,00	4.050.604,62	147.000,00	119.558.104,62

9. 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 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.