



Fundo de Investimento Imobiliário Europar
Relatório da Administração
Novembro-2016

São Paulo, 09 de dezembro de 2016.

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 m²
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



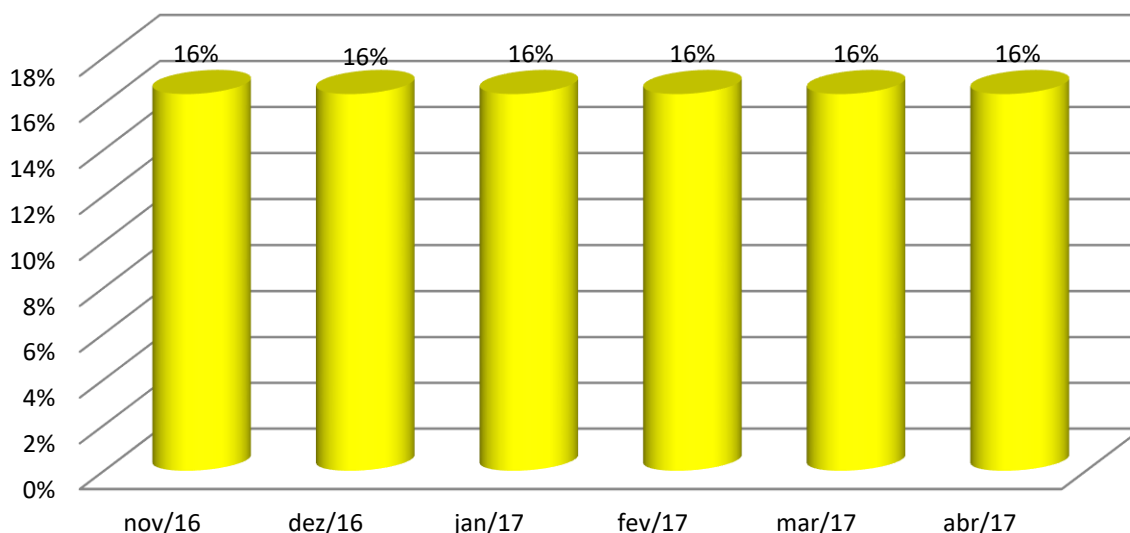
1. Processo de Locação.

A negociação para locação do galpão localizado no Rio de Janeiro (CDRJ) com área de 4.409,51m² está estagnada, segundo nosso consultor, a empresa pretende retomar a negociação, que está em fase de minuta, no início do ano que vêm, de qualquer forma, a administradora reitera que a locação será efetivada pelo primeiro interessado que formalizar o contrato de locação, por esta razão, o Fundo continua prospectando novos interessados para locação do galpão.

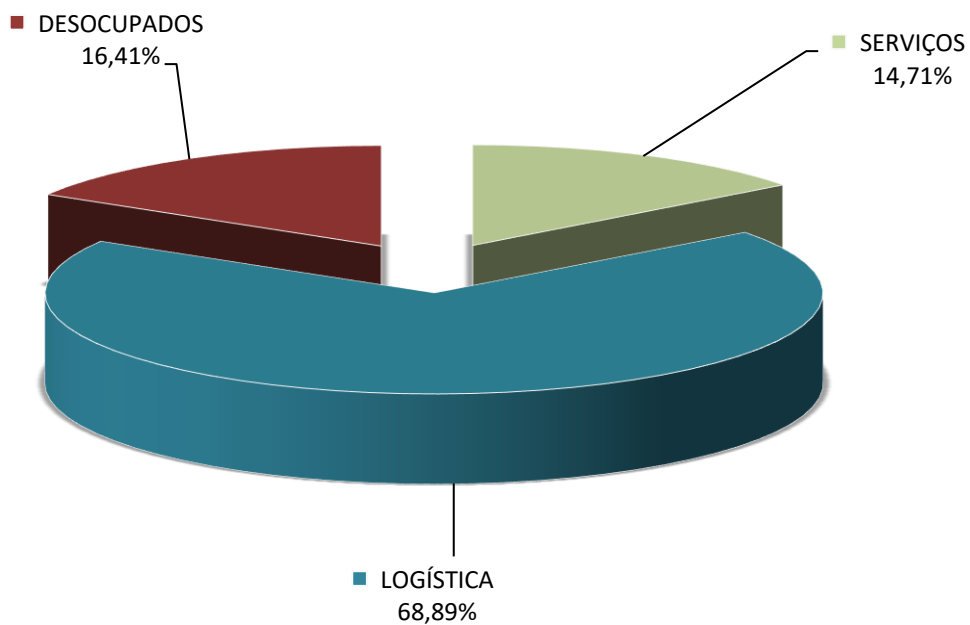
No mês de novembro/2016 recebemos 4 (quatro) visitas no CDA de empresas interessadas na locação do galpão III com 1.496,50m³ de área e 3 (três) visitas no CDRJ por empresas interessadas na locação do galpão de 4.409,51m², entretanto, até o momento, nenhuma dessas visitas se traduziram em envio de proposta comercial.

<u>Galpão</u>	<u>Módulo</u>	<u>Área</u>	<u>Vacância em 30/11/2016</u>	
			<u>Efetiva no mês</u>	<u>Data de 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%	

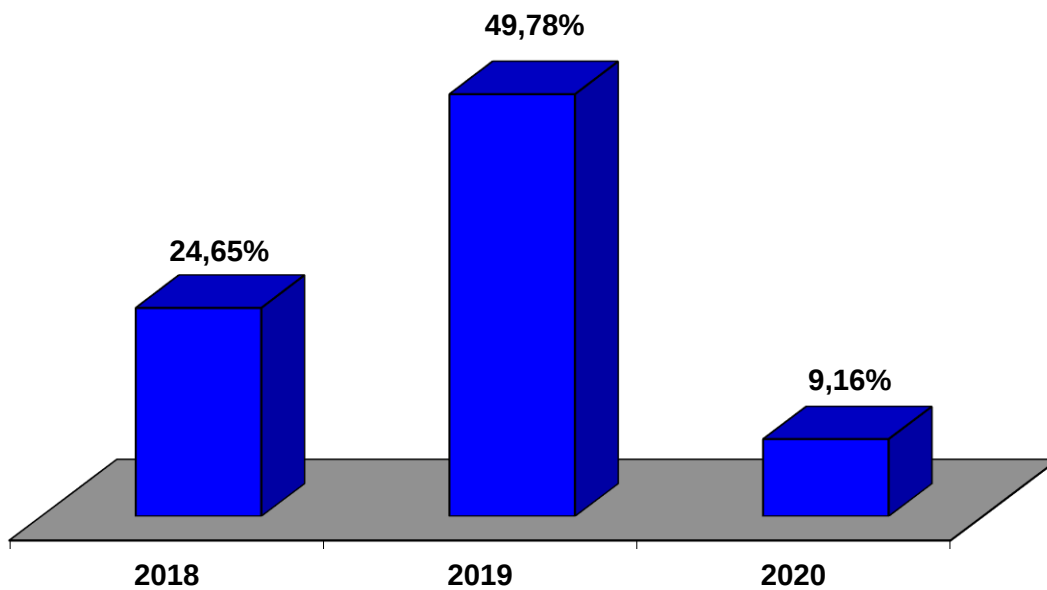
Taxa de Vacância - (Próximos 6 meses)



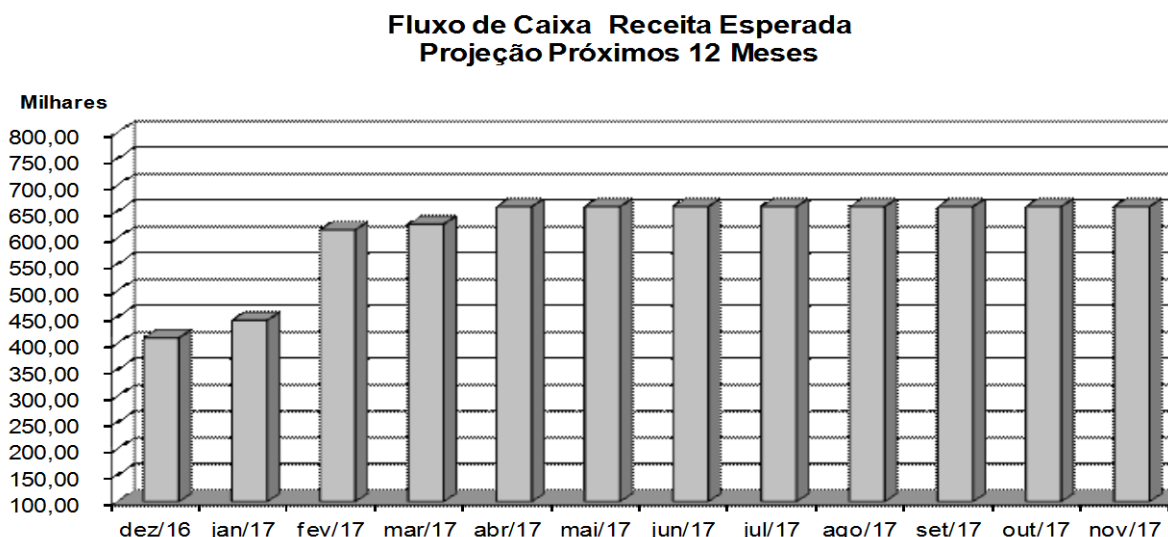
OCUPAÇÃO DE LOCATÁRIOS



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>
01/11/2016	190,00	195,00	190,00	191,60	191,05	1.720	328.606,00
03/11/2016	190,00	190,00	190,00	190,00	190,00	206	39.140,00
04/11/2016	190,00	190,00	190,00	190,00	190,00	3	570,00
07/11/2016	191,00	191,00	191,00	191,00	191,00	35	6.685,00
08/11/2016	191,00	191,00	191,00	191,00	191,00	4	764,00
09/11/2016	192,00	192,00	190,00	190,00	191,51	391	74.880,41
10/11/2016	192,00	192,00	192,00	192,00	192,00	809	155.328,00
11/11/2016	190,00	190,00	190,00	190,00	190,00	16	3.040,00
14/11/2016	192,00	192,00	191,98	191,98	191,99	40	7.679,60
16/11/2016	191,99	192,00	191,99	192,00	191,99	586	112.506,14
17/11/2016	191,99	192,00	191,60	191,99	191,97	264	50.680,08
18/11/2016	191,99	191,99	191,99	191,99	191,99	2	383,98
21/11/2016	192,00	192,00	192,00	192,00	192,00	270	51.840,00
22/11/2016	193,50	193,50	193,35	193,50	193,42	80	15.473,60
23/11/2016	192,00	192,00	188,91	192,00	190,44	379	72.176,76
24/11/2016	193,00	193,00	193,00	193,00	193,00	50	9.650,00
25/11/2016	193,00	193,00	193,00	193,00	193,00	200	38.600,00
28/11/2016	193,00	193,00	193,00	193,00	193,00	5	965,00
30/11/2016	190,00	193,00	190,00	193,00	191,42	105	20.099,10

4. Informações Contábeis – Posição em 30-11-2016

Patrimônio Líquido : R\$ 124.820.781,93

Total de quotas integralizadas : 355.000 quotas

Valor patrimonial da quota : 351,6078

Variação da quota no mês : -0,02%

Variação no mês antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,28%

5. Distribuição de Rendimentos:

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 30/11/2016

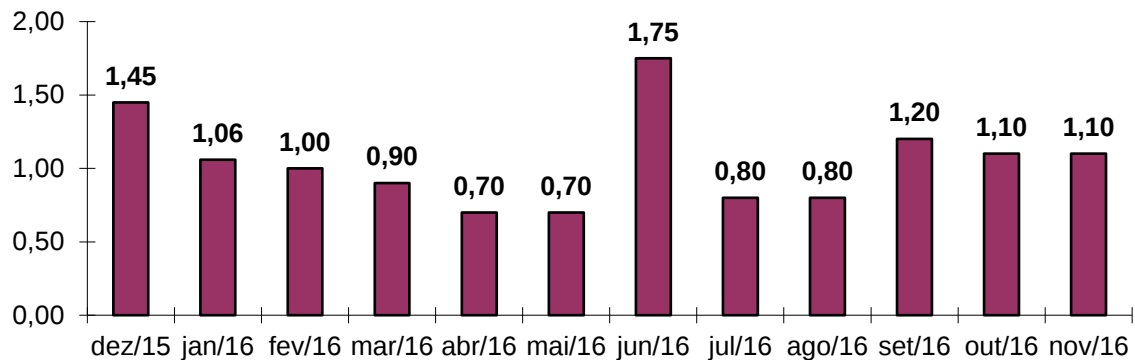
Data de Pagamento: 19/12/2016

Rendimento por cota: R\$ 1,10

Período de referência: novembro/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 30 de novembro de 2016 é de R\$ 696.669,99 está detalhada na tabela abaixo:

Saldo em Dezembro/2015	<i>Total</i> 657.840,63
- Receita de aluguel	5.046.057,06
- Receita de multa rescisória	222.624,99
- Receita de Aplicação Financeira	65.310,78
- Distribuição de rendimentos	-4.066.174,94
- Taxa de Administração	-393.686,72
- Consultoria Técnica	-250.011,49
- Despesas advogados	-68.823,53
- Manutenção e Conservação de bens	-57.011,61
- Despesas de IPTU	-52.492,19
- Seguro Predial	-48.766,47
- Condomínio de unidades não locadas	-45.446,27
- Avaliação de Ativos	-34.996,47
- Despesas com Taxa CVM	-27.598,84
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-24.154,88
- Taxa de custódia	-25.774,48
- Despesas taxas e tributárias	-17.925,99
- Auditoria	-17.294,98
- Serviços de segurança patrimonial	-16.310,62
- Taxa de anuidade Bolsa	-7.944,79
- Despesas de cartórios	-6.770,18
- Móveis e utensílios	-3.847,50
- Taxa Anbima	-2.995,00
Sub. Total	823.806,51
(-) Investimentos em obras	-127.136,52
Total em 30 de novembro de 2016	<u>696.669,99</u>

Obs. Os recursos destinados a investimentos não impactam na distribuição de rendimentos.

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\$ 122.453.100,00 - base dezembro de 2015 conforme detalhado na tabela abaixo:

Imovel/Locatário		Valor de mercado laudo 2014	Variação R\$	Investimentos	Valor de mercado laudo 2015
Rua Sargento Aquino - Fedex	Terreno R\$	1.649.210,00	1.637.690,00		3.286.900,00
	Edificações	3.037.540,00	296.160,00		3.333.700,00
Rodovia Anhanguera - CDA	Terreno R\$	23.365.790,00	30.692.810,00		54.058.600,00
	Edificações	36.835.010,00	- 969.153,30	214.543,30	36.080.400,00
Torre de Elevadores/AV. Interlagos	Terreno R\$	2.090.000,00	8.419.000,00		10.509.000,00
	Edificações	3.353.500,00	1.368.500,00	-49.000,00	4.722.000,00
Rua Comandante Vergueiro/RJ/Quick	Terreno R\$	1.319.590,00	2.219.510,00		3.539.100,00
	Edificações	5.641.460,00	1.281.940,00		6.923.400,00
TOTAL		77.292.100,00	44.946.456,70		122.453.100,00

9. Auditoria

Moore Stephens Auditores e Consultores

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\$ 192.730,65 (março/2015)

(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\$ 154.184,52. 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 ponto negativo de tal decisão é que o Juiz afastou o requerimento dos advogados do Fundo de que o Laudo Pericial para

determinação do valor de mercado da área desapropriada contemplasse também os valores de dano emergente e lucros cessante. A respeito de tal decisão foi interposto pelos advogados do Fundo recurso de agravo ao instrumento.

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\$ 236.977,23.

***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 março/2015.

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.