



Fundo de Investimento Imobiliário Europar
Relatório da Administração
Junho-2016

São Paulo, 11 de julho 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/	Total Área m ²
	Blocos	
CDA 1 - Módulos 1/2/3/4 - Via Anhanguera, km, 17,25 - São Paulo	I,II,III e IV	22.980,09
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		36.108,60



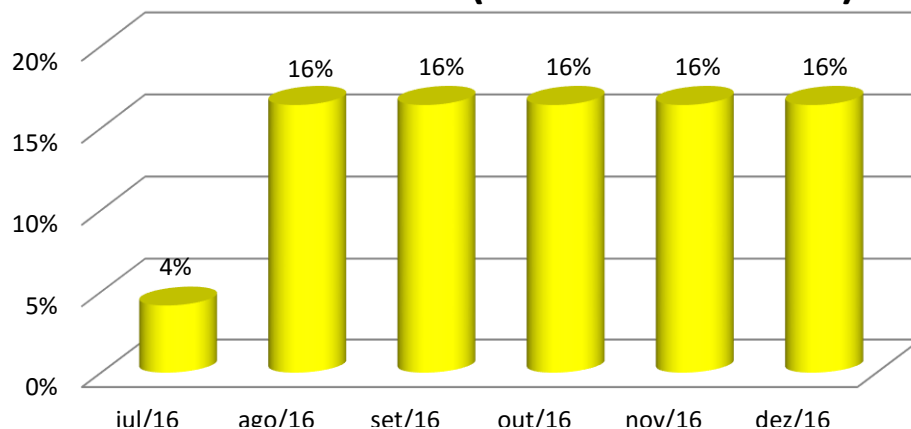
1. Processo de Locação e Desocupação

Em 29 de junho administradora publicou um Fato Relevante noticiando a rescisão antecipada de contrato de locação correspondente a 4.409,51m² de área no imóvel localizado no Rio de Janeiro (CDRJ). Após vistoria realizada no imóvel foram identificados alguns ajustes e adequações objetivando sua restituição conforme estado original, motivo pelo qual, a Locatária informou que aguardará o orçamento de seus fornecedores para realização das obras e definir a data estimada para efetiva devolução das chaves. Tendo em vista que a devolução do imóvel acontecerá por meio de rescisão antecipada do Contrato, a Locatária deverá pagar a multa rescisória de 3 alugueres cobrados proporcionalmente.

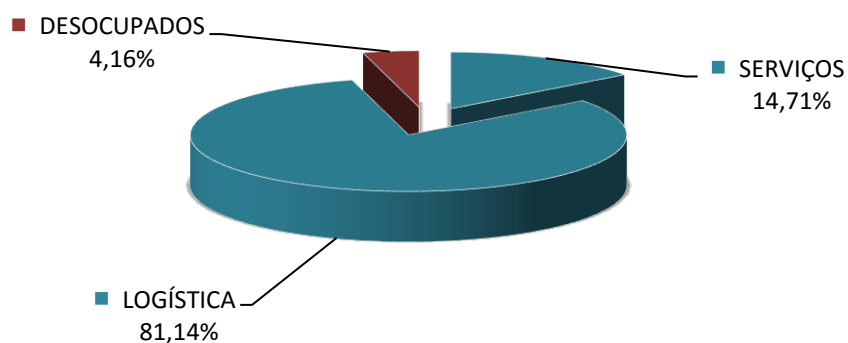
Em 05 de julho a administradora publicou um Fato Relevante noticiando que a empresa ocupante do galpão 1 – Módulos II e III com 11.401,96m² de áreas no Centro de Distribuição Anhanguera - CDA decidiu reverter a decisão de devolução do módulo II (4.276,86m²) do Galpão 1 por meio da apresentação de acordo de postergação de parte do valor do aluguel. Após intensas tratativas o acordo foi concretizado, no entanto, a validade do acordo ficará condicionada a apresentação de garantia real que deverá ser válida e suficiente a critério exclusivo da administradora. Os demais detalhes do acordo estão refletidos no próprio Fato Relevante.

<u>Galpão</u>	<u>Módulo</u>	<u>Área</u>	<u>Vacância em 30/06/2016</u>		
			<u>Efe tiva no</u> <u>mês</u>	<u>Data de</u> <u>Rescisão</u>	<u>Novos contratos</u> <u>vigência</u>
CDA 1	-	1.496,50	1.496,50	Disponível	-
CDA 3	II	4.409,51	-		-
<u>Área Total para locação</u>		5.906,01	1.496,50		
Área total			36.108,60		
Vacância			4,14%		
Ocupação			95,86%		

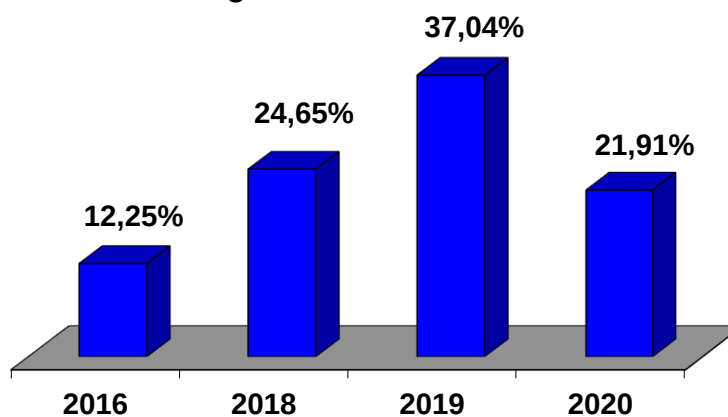
Taxa de Vacância - (Próximos 6 meses)



OCUPAÇÃO POR SEGMENTO

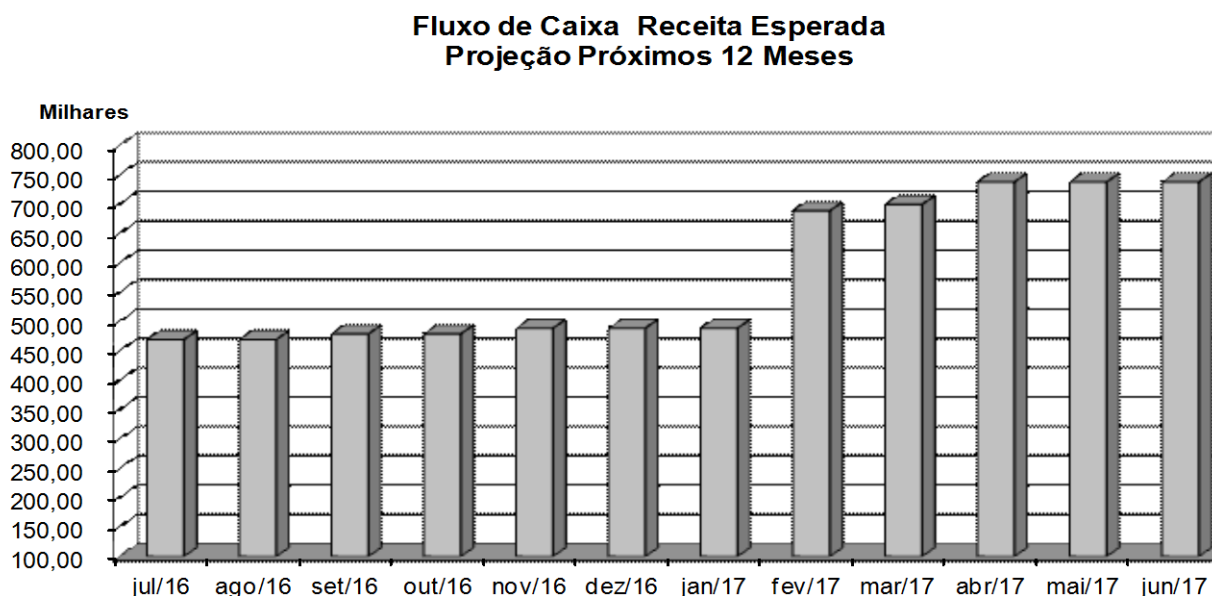


Cronograma Vencimentos de Contratos



No gráfico acima, já estamos considerando as futuras disponibilidades conforme mencionado no item 2 do presente relatório.

2. Receita de Aluguel Projetada.



Eventos: **a) fevereiro/17:** Término de postergação do aluguel, ocasião na qual a locatária deverá pagar o aluguel cheio e pagamento da primeira parcelada do acordo conforme acordo informado no item 2 do presente relatório; **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:

- a) 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;
- 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.
- d) 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>
01/06/2016	160,00	160,01	160,00	160,01	160,00	51	8.160,00
06/06/2016	160,04	160,10	160,04	160,06	160,07	62	9.924,34
07/06/2016	165,00	165,00	165,00	165,00	165,00	19	3.135,00
08/06/2016	165,00	166,00	165,00	166,00	165,10	195	32.194,50
09/06/2016	173,00	173,00	166,00	166,00	166,48	187	31.131,76
13/06/2016	173,00	173,00	173,00	173,00	173,00	90	15.570,00
14/06/2016	173,00	173,00	173,00	173,00	173,00	101	17.473,00
15/06/2016	173,00	174,00	173,00	174,00	173,94	207	36.005,58
17/06/2016	179,50	179,50	174,00	174,00	175,83	3	527,49
20/06/2016	174,00	174,00	174,00	174,00	174,00	21	3.654,00
22/06/2016	179,00	179,50	179,00	179,50	179,44	25	4.486,00
23/06/2016	170,00	180,00	170,00	177,99	175,24	243	42.583,32
24/06/2016	170,21	171,01	170,21	171,01	170,43	70	11.930,10
27/06/2016	171,01	175,00	171,00	174,99	173,35	68	11.787,80
28/06/2016	174,99	175,00	174,99	175,00	174,99	50	8.749,50
29/06/2016	175,00	179,00	175,00	177,00	176,74	64	11.311,36
30/06/2016	165,00	165,01	165,00	165,01	165,00	435	71.775,00

4. Informações Contábeis – Posição em 30-06-2016

Patrimônio Líquido : R\$ 124.130.204,61

Total de quotas integralizadas : 355.000 quotas

Valor patrimonial da quota : 349,6625

Variação da quota no mês : -0,07%

Variação no mês antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,42%

5. Distribuição de Rendimentos:

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 30/06/2016

Data de Pagamento: 19/07/2016

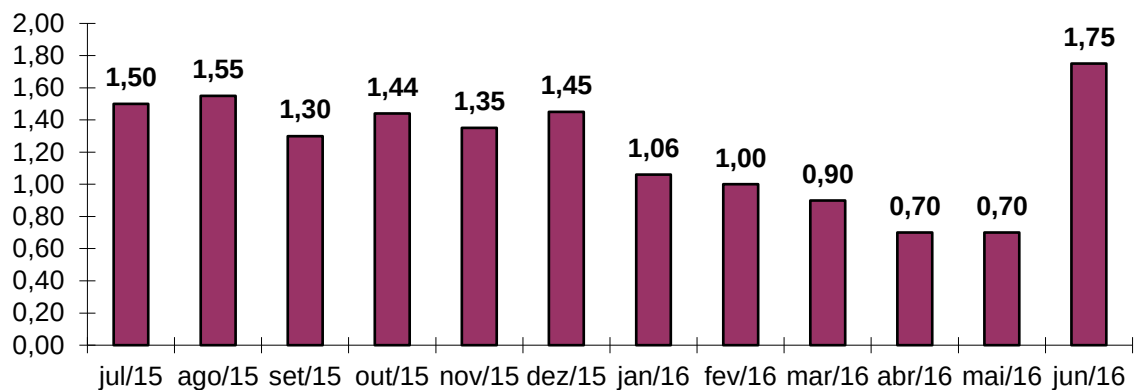
Rendimento por cota: R\$ 1,75

Período de referência: junho/2016.

Em 30 de junho de 2016 a administradora publicou um comunicado informando que o pagamento excepcional de R\$ 1,75 por quota (a ser pago dia 19/07/2016), representando aproximadamente 178% do resultado do mês, decorre de ajuste para atingir o mínimo de 95% do resultado apurado no 1º semestre de 2016 nos termos da legislação vigente.

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 junho de 2016 é de R\$ 814.907,12 conforme planilha abaixo:

	<i>Total</i>
Saldo em Dezembro/2015	<u>657.840,63</u>
- Receita de aluguel	2.738.401,02
- Receita de Aplicação Financeira	33.537,69
- Distribuição de rendimentos	-2.061.524,18
- Taxa de Administração	-203.438,77
- Consultoria Técnica	-121.050,10
- Manutenção e Conservação de bens	-32.536,37
- Despesas advogados	-25.807,53
- Despesas de IPTU	-25.069,28
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-17.563,69
- Taxa de custódia	-15.486,73
- Despesas com Taxa CVM	-13.799,42
- Despesas taxas e tributárias	-10.923,89
- Auditoria	-8.059,98
- Taxa de anuidade Bolsa	-7.944,79
- Condomínio de unidades não locadas	-7.519,09
- Móveis e utensílios	-3.847,50
- Taxa Anbima	-1.797,00
Sub. Total	873.411,02
(-) Investimentos em obras	-58.503,90
Total em 30 de junho de 2016	<u>814.907,12</u>

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

7. 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

8. Auditoria

BDO RCS Auditores Independentes

9. 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.