



Fundo de Investimento Imobiliário Europar
Relatório da Administração
Maio-2016

São Paulo, 10 de junho 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. Andamento das obras de Demolição e Reconstrução do galpão incendiado

Em 17 de março de 2015 a administradora divulgou fato relevante noticiando a ocorrência de incêndio num dos galpões do Centro de Distribuição Anhanguera–CDA, localizado na Rodovia Anhanguera, KM-17,5. O imóvel atingido foi o galpão menor com área de 1.496,50m², representando 6,11% da área total para locação do CDA, ocupado pela empresa Intec TI Logística Ltda.

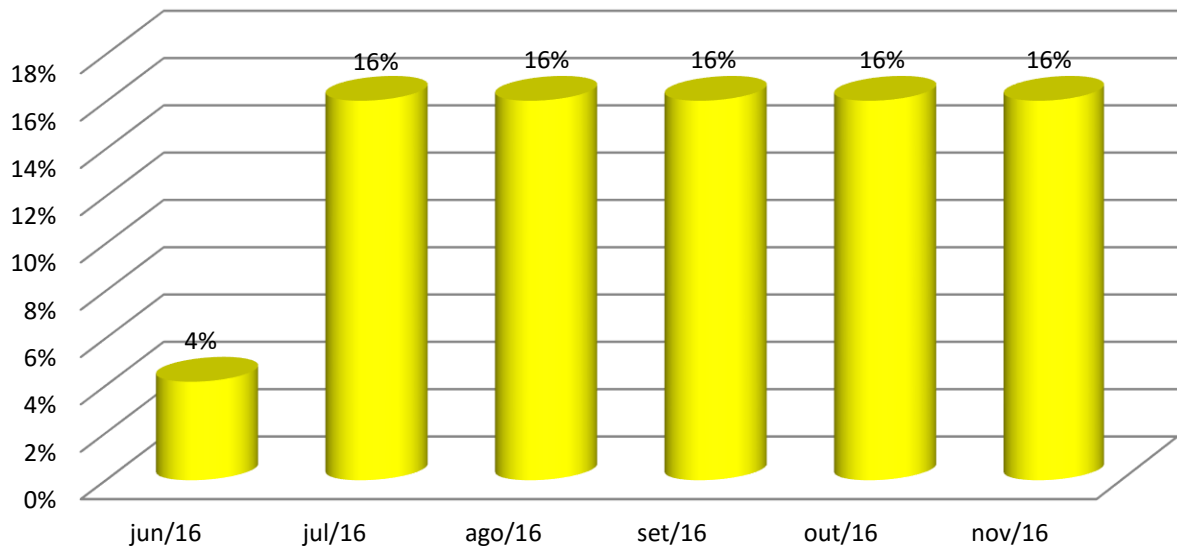
A obra de reconstrução está concluída e o imóvel já está em processo de comercialização.

2. Processo de Locação e Desocupação

Em 01 de abril a administradora publicou um Fato Relevante noticiando a decisão de uma das empresas locatárias, ocupante do galpão 1 – Módulos II e III com 11.401,96m² de áreas no Centro de Distribuição Anhanguera - CDA, em rescindir antecipadamente e parcialmente contrato de locação firmado em 10 de junho de 2014 por meio da devolução apenas do módulo II correspondente a 4.276,86m² de área, cuja devolução estava prevista para 30 de abril de 2016. Ocorre que tal devolução não se concretizou tendo em vista que a empresa informou que pretende reverter sua decisão, no entanto, para viabilizar sua permanência no imóvel a empresa apresentou uma proposta que está em fase de negociação. Assim, a devolução do imóvel encontra-se suspensa até 30 de junho de 2016.

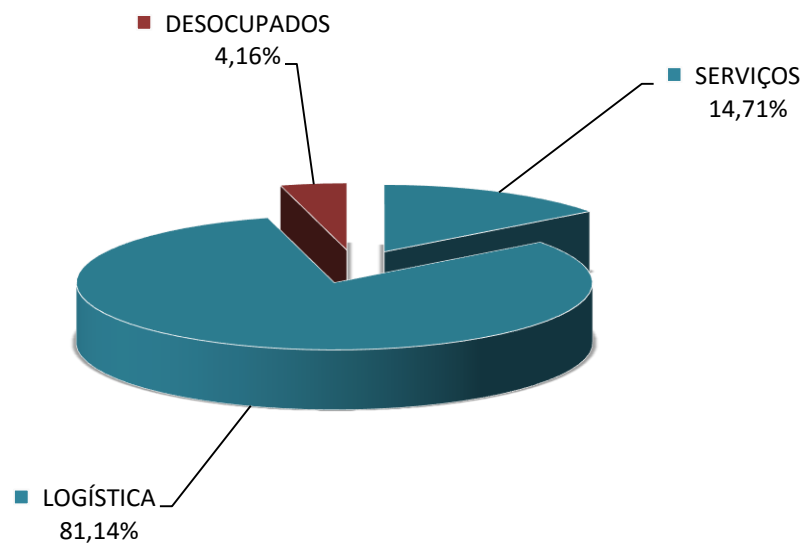
<u>Galpão</u>	<u>Módulo</u>	<u>Área</u>	<u>Vacância em 31/05/2016</u>		
			<u>Efetiva no mês</u>	<u>Data de Rescisão</u>	<u>Novos contratos vigência</u>
CDA 1	-	1.496,50	1.496,50	Disponível	-
CDA 3	II	4.276,86	-	30/06/2016	-
<u>Área Total para locação</u>		5.773,36	1.496,50		
Área total			36.108,60		
Vacância			4,14%		
Ocupação			95,86%		

Taxa de Vacância - (Próximos 6 meses)

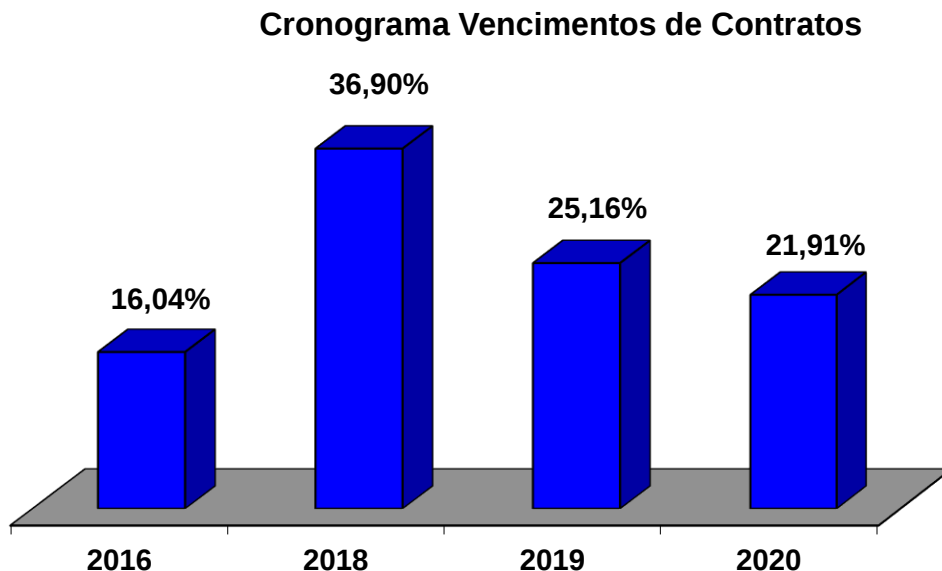


Ocupação por segmento

OCUPAÇÃO DE LOCATÁRIOS

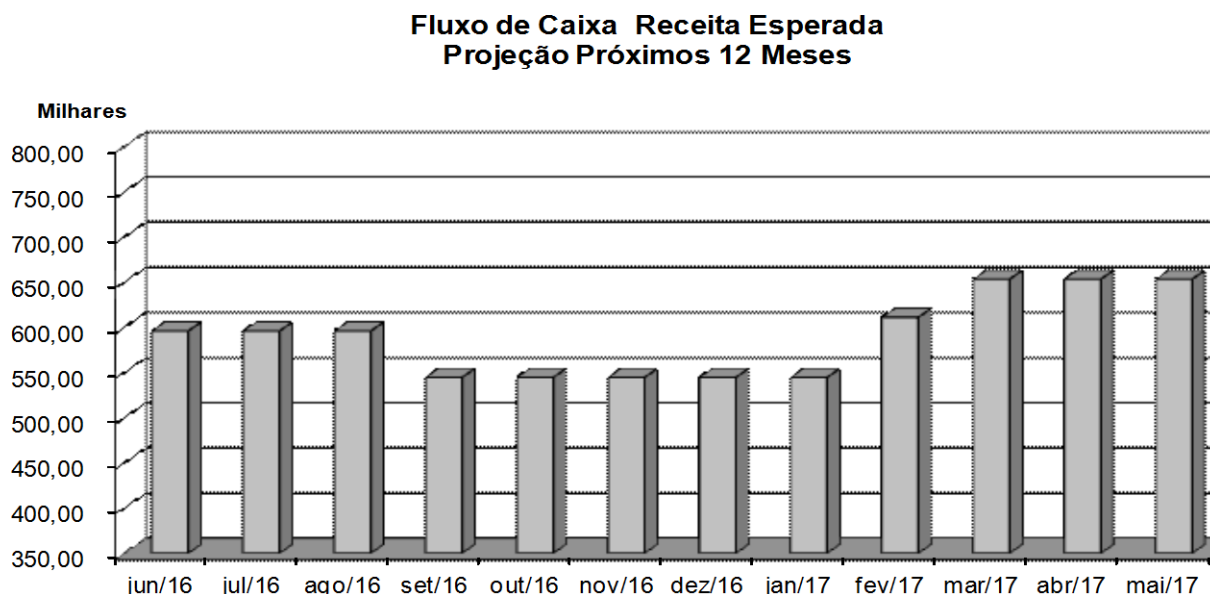


3. Contrato de Locação.



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

4. Receita de Aluguel Projetada.



Eventos: a) **set/16:** Término da multa rescisória ref. módulo II; b) **fevereiro/17:** Término de desconto do aluguel; e c) **março/17:** Término de 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.

5. Acordo de parcelamento de aluguel e outras avenças:

Em 21 de dezembro de 2015, a administradora publicou um Fato Relevante cujo teor reproduzimos abaixo:

Face a dificuldade momentânea enfrentada por uma das empresas locatária de imóvel de propriedade do Fundo, e com o objetivo de viabilizar a manutenção do contrato de locação, formalizamos um acordo para postergação de pagamento de parte do valor do aluguel devido no período de novembro de 2015 a abril de 2016 pelo qual a locatária pagará, no referido período, 20% do valor devido, sendo que a diferença correspondente aos 80% restantes será paga em 24 parcelas devidamente corrigidas pela taxa CDI-CETIP vencendo a primeira parcela em junho de 2016.

A redução do valor a receber no período acima mencionado representa um percentual de 23,34% da receita total do Fundo, e impactará a base para distribuição de rendimentos, conforme detalhado na planilha abaixo.

De acordo o Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014, divulgado em 02 de maio de 2014 a base para distribuição de resultado prevista no art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente pagas e recebidas no mesmo período, ou seja, de acordo com o regime de caixa. Desta forma, os valores das parcelas recebidas a partir de junho de 2016 comporão a base de cálculo de rendimentos a distribuir no período de junho/2016 a maio/2018, tendo como beneficiários os cotistas com posição no último dia útil dos meses correspondentes a este mesmo período.

Cotista com posição em	Pagamento em	Redução na base de apuração de rendimento por cota
dez/15	jan/16	-0,4158
jan/16	fev/16	-0,4158
fev/16	mar/16	-0,4158
mar/16	abr/16	-0,4158
abr/16	mai/16	-0,4158
mai/16	jun/16	-0,4581

Cotista com posição em	Pagamento em	Acréscimo na base de apuração de rendimento por cota	Cotista com posição em	Pagamento em	Acréscimo na base de apuração de rendimento por cota
jun-16	jul-16	0,1057	jun-17	jul-17	0,1057
jul-16	ago-16	0,1057	jul-17	ago-17	0,1057
ago-16	set-16	0,1057	ago-17	set-17	0,1057
set-16	out-16	0,1057	set-17	out-17	0,1057
out-16	nov-16	0,1057	out-17	nov-17	0,1057
nov-16	dez-16	0,1057	nov-17	dez-17	0,1057
dez-16	jan-17	0,1057	dez-17	jan-18	0,1057
jan-17	fev-17	0,1057	jan-18	fev-18	0,1057
fev-17	mar-17	0,1057	fev-18	mar-18	0,1057
mar-17	abr-17	0,1057	mar-18	abr-18	0,1057
abr-17	mai-17	0,1057	abr-18	mai-18	0,1057
mai-17	jun-17	0,1057	mai-18	jun-18	0,1057

Em relação ao parcelamento do aluguel anterior efetivado com outro Locatário, informamos que as parcelas estão sendo liquidadas em suas respectivas datas restando, a vencer, apenas duas parcelas, janeiro e fevereiro/2016.

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

<u>Data</u>	<u>PreAbe</u>	<u>PreMax</u>	<u>PreMin</u>	<u>PreFec</u>	<u>PreMed</u>	<u>Quantidade negociada</u>	<u>Volume</u>
02/05/2016	171,89	171,89	160,00	160,00	161,16	102	16.438,32
03/05/2016	160,03	161,00	160,03	161,00	160,29	36	5.770,44
04/05/2016	160,00	160,00	160,00	160,00	160,00	4.891	782.560,00
05/05/2016	159,50	159,50	159,49	159,50	159,49	290	46.252,10
07/06/1900	159,49	159,49	159,49	159,49	159,49	7	1.116,43
09/05/2016	159,00	159,00	159,00	159,00	159,00	10	1.590,00
10/05/2016	159,94	159,95	159,94	159,95	159,94	80	12.795,20
11/05/2016	159,95	159,95	159,95	159,95	159,95	564	90.211,80
12/05/2016	166,00	166,00	166,00	166,00	166,00	1.035	171.810,00
13/05/2016	166,00	166,01	166,00	166,00	166,00	223	37.018,00
16/05/2016	166,00	169,98	166,00	166,00	166,03	1.468	243.732,04
18/05/2016	166,10	166,12	166,00	166,00	166,03	1.317	218.661,51
19/05/2016	166,01	173,00	166,01	173,00	170,53	192	32.741,76
23/05/2016	166,01	166,01	166,01	166,01	166,01	42	6.972,42
25/05/2016	168,00	168,00	168,00	168,00	168,00	100	16.800,00
27/05/2016	169,00	169,00	169,00	169,00	169,00	100	16.900,00
30/05/2016	172,50	173,00	172,50	173,00	172,59	16	2.761,44
31/05/2016	166,01	173,00	166,01	173,00	170,20	10	1.702,00

7. Informações Contábeis – Posição em 31-05-2016

Patrimônio Líquido : R\$ 124.224.704,79

Total de quotas integralizadas : 355.000 quotas

Valor patrimonial da quota : 349,9287

Variação da quota no mês : 0,11%

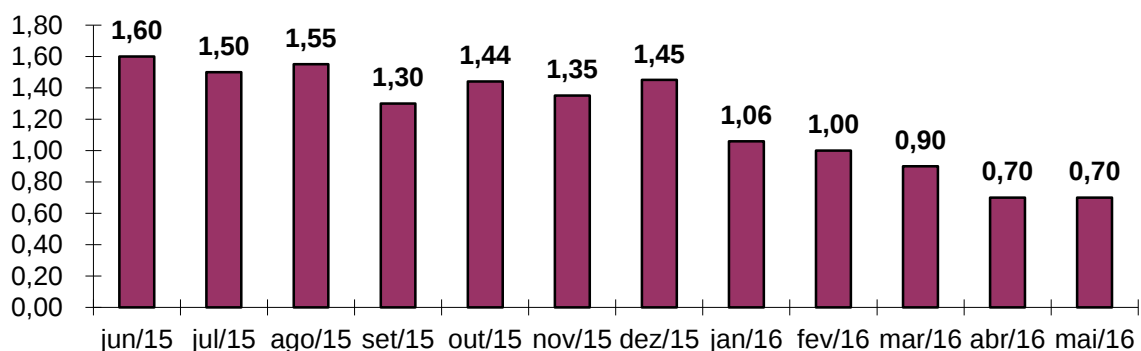
Variação no mês antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,31%

8. Distribuição de Rendimentos:

- Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 31/05/2016
- Data de Pagamento: 17/06/2016
- Rendimento por cota: R\$ 0,70
- Período de referência: maio/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)



9. Fluxo de Caixa:

A posição do caixa em 31 de maio de 2016 é de R\$ 740.339,19 conforme planilha abaixo:

Saldo em Dezembro/2015	<i>Total</i> 657.840,63
- Receita de aluguel	2.268.970,23
- Receita de Aplicação Financeira	25.758,62
- Distribuição de rendimentos	-1.813.158,07
- Taxa de Administração	-169.532,31
- Consultoria Técnica	-81.450,10
- Despesas advogados	-17.816,75
- Taxa de custódia	-16.448,98
- Manutenção e Conservação de bens	-15.402,35
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-14.959,85
- Despesas com Taxa CVM	-13.799,42
- Despesas de IPTU	-12.384,17
- Despesas taxas e tributárias	-8.899,65
- Taxa de anuidade Bolsa	-7.944,79
- Auditoria	-6.716,65
- Taxa Anbima	-1.198,00
Sub. Total	772.858,39
(-) Investimentos em obras	-32.519,20
Total em 31 de maio de 2016	<u>740.339,19</u>

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

10. 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

11. Auditoria

BDO RCS Auditores Independentes

12. 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\$ 25.170,69 (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.