

Fundo de Investimento Imobiliário Europar

CNPJ: nº05.437.916/0001-27

(Administrado pela Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores
Mobiliários Ltda.)

RELATÓRIO DE AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016



S U M Á R I O

- Relatório dos Auditores Independentes
- Declaração de Habilitação Profissional
- Balanços Patrimoniais
- Demonstrações do Resultado
- Demonstrações das Mutações do P.L.
- Demonstrações dos Fluxos de Caixa
- Notas Explicativas

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à Administração do

Fundo de Investimento Imobiliário Europar

CNPJ: nº 05.437.916/0001-27

(Administrado por Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo/SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Europar (Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Europar em 31 de dezembro de 2016 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de receita de alugueis

Com base na relevância dos montantes envolvidos, consideramos o reconhecimento das receitas de alugueis como significativo para as demonstrações financeiras. Cada contrato de locação apresenta particularidades no que se refere a carências concedidas, abatimentos e descontos.

Nossos procedimentos de auditoria para analisar o reconhecimento de receita e o risco de distorção relevante relacionado, incluíram entre outros, os apresentados a seguir:

- avaliação da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- revisão analítica com recálculo da receita do exercício para uma amostra de contratos de alugueis, considerando detalhes de cada contrato;
- análise da evolução da receita no exercício em comparação ao mercado, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas determinadas com base em nosso conhecimento prévio do Fundo.
- análise de uma amostra de contratos originais, para conferência dos dados originais utilizados na mensuração da receita;

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas nesta demonstração financeira.

Determinação do valor justo para propriedades para investimento

Devido à representatividade do valor justo das propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos esse tema como um principal assunto de auditoria. Consideramos ainda que a complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento (conforme descrito na nota explicativa 6), também tornam esse ativo significativo. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada metodologia de Fluxo de Caixa Descontado (FCD).

Nossos procedimentos de auditoria incluíram análise e cruzamento das informações apresentadas em laudo de avaliação disponibilizado pelo especialista externo, revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a avaliação das premissas utilizadas. Consideramos ainda o cruzamento das informações apresentadas para nos certificarmos quanto à exatidão dos

dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

De acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, o recálculo do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014, bem como em relação ao regulamento do fundo.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa 7.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as

correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Joinville - SC, 01 de março de 2017.

MOORE STEPHENS METRI AUDITORES S/S

CRC SC 001489/0-8



Moacir Lucindo
Contador CRC SC 027.211/O-1



BALANÇOS PATRIMONIAIS PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Valores expressos em reais)

	Nota	Dez/16	Dez/15		Nota	Dez/16	Dez/15
Ativo				Passivo e Patrimônio líquido			
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.037	32.166	Contas a pagar		142.410	142.857
Aplicações financeiras renda fixa	4	551.599	625.675	Distribuição de rendimentos a pagar	7	358.365	516.859
Contas a receber de aluguéis	5	1.148.543	822.800	Taxa de administração a pagar		38.050	33.906
Valores a receber		35.785	-	Impostos e contribuições a recolher		2.061	55
Tributos a compensar		971	2.042	Total do passivo circulante		540.886	693.677
Despesas Antecipadas		11.152	43.143				
Total do ativo circulante		1.750.087	1.525.826				
Não circulante				Patrimônio líquido	8		
Contas a receber de aluguéis	5	1.017.420	-	Quotas integralizadas		35.500.000	35.500.000
Propriedades para investimento	6	115.313.000	122.453.100	Caixa líquido das atividades de investimento		82.039.621	87.785.249
Total do ativo não circulante		116.330.421	122.453.100	Total do patrimônio líquido		117.539.621	123.285.249
Total do ativo		118.080.507	123.978.926	Total do passivo e patrimônio líquido		118.080.507	123.978.926

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE
DEZEMBRO DE 2016 E 2015**
(Valores expressos em reais)

	<u>Notas</u>	<u>Dez/16</u>	<u>Dez/15</u>
Propriedades para investimento			
Receita de alugueis		6.771.875	7.392.414
Receita com multas rescisórias		222.625	-
Receita com juros e multas		17.433	-
Despesas com manutenção e conservação	9	(114.430)	(145.022)
Outras despesas de unidades não-locadas	11	(138.149)	(83.572)
Ajuste ao valor justo		2.414.000	44.896.968
Resultado líquido de propriedades para investimento		9.173.354	52.060.788
Resultado líquido de atividades imobiliárias		9.173.354	52.060.788
Outros ativos financeiros			
Receita financeira líquida		71.446	41.116
Outras receitas/despesas			
Ajuste ao Valor Justo		(9.674.158)	-
Despesa com taxa de administração	10	(435.879)	(383.592)
Despesa de consultoria técnica		(242.632)	(116.057)
Despesa de advogados		(70.187)	(75.481)
Despesa administrativas	12	(62.220)	(47.034)
Despesa de engenharia		(61.886)	(50.970)
Despesa de avaliação de ativos		(33.501)	(36.492)
Taxa CVM		(27.599)	(18.420)
Taxa de custódia		(27.815)	(27.249)
Despesas de consultoria imobiliária		(23.988)	-
Despesa de auditoria		(16.709)	(13.485)
Despesas tributárias		(14.803)	(29.578)
Outras receitas e despesas		-	65.774
Caixa líquido das atividades de investimentos		(1.446.577)	51.369.320
Quantidade de cotas em circulação		355.000	355.000
Resultado por cota		(4,07)	144,70
Rentabilidade % (Resultado líquido/ patrimônio líquido)		(1,2307%)	41,6670%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.



DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Valores expressos em reais)

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2014	35.500.000	42.607.128	-	78.107.128
Lucro líquido do exercício	-	-	51.369.320	51.369.320
Ajuste ao valor justo no exercício	-	44.896.968	(44.896.968)	-
Reservas de lucros	-	6.472.352	(6.472.352)	-
Distribuição de resultado no exercício	-	(6.191.199)	-	(6.191.199)
Saldo em 31 de dezembro de 2015	35.500.000	87.785.249	-	123.285.249
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	-	-	(1.446.577)	(1.446.577)
Ajuste ao valor justo no exercício	-	(7.260.158)	7.260.158	-
Reservas de lucros	-	5.813.581	(5.813.581)	-
Distribuição de resultado no exercício	-	(4.299.051)	-	(4.299.051)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	35.500.000	82.039.621	-	117.539.621

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.



**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31
DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015**
(Valores expressos em reais)

	Dez/16	Dez/15
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	5.428.706	7.542.104
Receita de multa rescisória	222.625	-
Receita de juros e multa	17.567	-
Recebimento de receitas financeiras	71.303	42.680
Pagamento da taxa de administração	(431.737)	(385.379)
Pagamento de consultoria técnica	(268.046)	(83.720)
Pagamento de despesas unidades não-locadas	(159.793)	(88.487)
Pagamento de serviços de manutenção	(111.973)	(216.585)
Pagamento advocatícios	(70.023)	(116.674)
Pagamento com despesas administrativas	(58.097)	(16.693)
Pagamento de engenharia	-	(45.613)
Pagamento de serviço de avaliação	(34.996)	(18.246)
Pagamento de taxa de custódia	(27.815)	(27.249)
Pagamento de taxa da CVM	(27.599)	(18.420)
Pagamento de despesas tributárias	(18.943)	(47.969)
Pagamento com auditoria	(17.295)	(11.883)
Pagamento de seguro predial	(16.875)	-
Pagamento com aluguel de equipamentos	-	(11.045)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	4.497.009	6.496.821
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Investimentos realizados	(144.761)	(225.526)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(144.761)	(225.526)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Rendimentos distribuídos	(4.456.453)	(6.153.403)
Caixa líquido aplicado nas atividades financiamento	(4.456.453)	(6.153.403)
Variação líquido de caixa e equivalente de caixa	(104.205)	117.892
Caixa e equivalente de caixa - Início do exercício	657.841	539.949
Caixa e equivalente de caixa - Final do exercício	553.636	657.841
Aumento (Redução) caixa e equivalentes de caixa	(104.205)	117.892

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.



**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE
DEZEMBRO DE 2016 E 2015**
(Valores expressos em reais)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

CNPJ: nº 05.437.916/0001-27

(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA.)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Fundo de Investimento Imobiliário Europar (“Fundo”), constituído em 5 de dezembro de 2002, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 205, de 14 de janeiro de 1994, revogada pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 472, de 31 de outubro de 2008, teve sua autorização concedida por esta autarquia (CVM) para início de suas operações em 10 de dezembro de 2002, com o objetivo de captar recursos para a aquisição de bens imóveis comerciais e industriais de alto padrão de acabamento, destinados à locação de longo prazo, ou direitos a eles relativos, construção e incorporação, bem como para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

**2. BASE DE ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES
FINANCEIRAS**

As presentes demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução nos 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

a. Base de Mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM nº 516/11.



**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE
DEZEMBRO DE 2016 E 2015**
(Valores expressos em reais)

b. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliários, exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. Estimativas e premissas são revistos de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados. As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do Fundo estão incluídas na Nota Explicativa nº 6 - Propriedades para investimento.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

b. Ativos financeiros imobilizados

i. De aluguéis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário, conforme contratos de locação dos respectivos imóveis.

c. Propriedades para investimento

i. Imóveis acabados



**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE
DEZEMBRO DE 2016 E 2015**
(Valores expressos em reais)

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado. O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso, conforme o seu propósito. Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

d. Outros ativos e passivos circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos-futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

e. Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.



**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE
DEZEMBRO DE 2016 E 2015**
(Valores expressos em reais)

f. Reconhecimento de receitas e despesas nos resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

g. Lucro por cota

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Estão representados substancialmente por disponibilidades em moeda nacional e em títulos de renda fixa privados com liquidez imediata, classificados na categoria “Valor justo por meio do resultado”, cuja posição em 31 de dezembro de 2016 e 2015 está representado, conforme segue:

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Disponibilidades	2.037	32.166
Depósitos bancários	2.037	32.166
Títulos e valores mobiliários	551.599	625.675
Certificado de depósito bancário	551.599	625.675
Total	<u>553.636</u>	<u>657.841</u>

Estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço de acordo com as taxas de remuneração contratadas.

5. CONTAS A RECEBER DE ALUGUÉIS

Representados pelos saldos de aluguéis a receber, referente à locação das áreas ocupadas, cujo valor é reajustado anualmente pelo IGP-M/FGV com exceção a um contrato que é reajusto pelo IPC-Fipe.



**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE
DEZEMBRO DE 2016 E 2015**
(Valores expressos em reais)

6. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

6.1 Movimentação

Imovel/Locatário		Valor Justo do laudo 2015	Ajuste ao Valor Justo	Investimentos	Valor Justo do laudo 2016
Rua Sargento Aquino - Fedex	Terreno R\$	3.286.900	1.333.100		4.620.000
	Edificações	3.333.700	(1.123.700)		2.210.000
Rodovia Anhanguera - CDA	Terreno R\$	54.058.600	(4.815.600)		49.243.000
	Edificações	36.080.400	(38.458)	120.058	36.162.000
Torre de Elevadores/AV. Interlagos	Terreno R\$	10.509.000	(301.000)		10.208.000
	Edificações	4.722.000	(2.332.000)		2.390.000
Rua Comandante Vergueiro/RJ/Quic	Terreno R\$	3.539.100	1.080.900		4.620.000
	Edificações	6.923.400	(1.063.400)		5.860.000
TOTAL		122.453.100	(7.260.158)	120.058	115.313.000

De acordo com última avaliação técnica realizada pela empresa especializada, Chushman & Wakefield Volution Advisory, em dezembro de 2016, o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, totalizam **R\$ 115.313.000,00**, havendo, portanto, uma variação negativa na conta ajuste ao valor justo de **R\$ 7.260.158**.

6.2 Composição

Abaixo a composição analítica dos investimentos imobiliários em 31 de dezembro de 2016 e 2015, que possuem uma metragem total de 36.108,60 m² e produziram receita de aluguéis no montante de R\$ 6.771.875 (R\$ 7.392.414 em 2015):

6.2.01 Composição analítica dos investimentos imobiliários

Descrição Imóveis	Área Construída	Perc.% Participação
GALPÃO 1 MÓDULO I	6.876,48	19,10%
GALPÃO 1 MÓDULO II	4.276,86	11,88%
GALPÃO 1 MÓDULO III	7.125,10	19,80%
GALPÃO 1 MÓDULO IV	4.586,86	12,74%
GALPÃO 2	1.929,40	5,36%
GALPÃO 3 – VAGO	1.496,50	4,16%
CDRJ - GALPÃO I - VAGO	4.409,51	12,25%
CDRJ - GALPÃO II	1.995,10	5,54%
TORRE ELEVADORES	3.298,00	9,16%
TOTAL	35.993,81	100,00%



**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE
DEZEMBRO DE 2016 E 2015**
(Valores expressos em reais)

6.3 Eventos extraordinários

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. Nesta ocorrência não houve feridos apenas danos materiais que, no entanto, ocasionou a perda total deste galpão.

A reconstrução do galpão foi concluída em 12/04/2016, os custos de reconstrução foram suportados pela seguradora contratada pelo Locatário.

7. DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, distribuirá aos cotistas, a título de remuneração, no mínimo 95% dos lucros apurados no mês imediatamente anterior. A distribuição dos resultados líquidos será realizada após o efetivo recebimento dos rendimentos advindo dos bens e direitos do Fundo, subtraídas todas as despesas e encargos que incidirem no mês de competência.

A distribuição leva em consideração o lucro líquido ajustado por itens que não representam desembolso de caixa. Os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos à incidência de imposto de renda retido na fonte.

A distribuição de resultados em 31 de dezembro de 2016 e 2015 está demonstrada a seguir:

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Resultado do exercício	(1.446.577)	51.369.320
(-) Ajuste do valor justo (resultado não caixa)	7.260.158	(44.896.968)
Base distribuição de resultado	5.813.581	6.472.352
 * Saldo não distribuído (provisões)	 (1.514.530)	 (281.153)
Saldo a distrib. Ex. anterior	516.859	479.625
Distribuição rendimentos	(4.299.051)	(6.191.199)
Var. resultado distrib. ex.anterior X exer.seguinte	(158.494)	37.234
Saldo a Pagar de Distribuição	<u>358.365</u>	<u>516.859</u>



**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE
DEZEMBRO DE 2016 E 2015**
(Valores expressos em reais)

- O saldo não distribuído refere-se às provisões que não impactaram o resultado financeiro e, portanto, não faz parte da base para apuração do resultado que deve obedecer a apuração segundo o regime de caixa. Ademais, a distribuição de rendimentos efetuada obedeceu ao limite estabelecido na Lei, qual seja, distribuição de 95% do resultado.

No exercício foi destinado aos quotistas a título de distribuição de resultados o montante de R\$ 4.299.051 representando aproximadamente 3,48% do Patrimônio Líquido Médio (4,63% em 2015).

8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2016 o patrimônio líquido está representado por 355.000 cotas com valor patrimonial de R\$ 331,0975 cada uma, totalizando R\$ 117.539.621 e em 31 de dezembro de 2015, o patrimônio líquido está representado por 355.000 cotas com valor patrimonial de R\$ 347,2823 cada uma, totalizando R\$ 123.285.249.

9. DESPESAS COM MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO

As despesas com manutenção e conservação estão assim demonstradas:

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Centro de Distribuição Rio de Janeiro - CDRJ	(10.000)	-
Centro de Distribuição Angaurera - CDA	<u>(104.430)</u>	<u>(145.022)</u>
	<u>(114.430)</u>	<u>(145.022)</u>

10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A título de remuneração pela Gestão e Administração do Fundo, a Administradora receberá taxa de administração equivalente a 5% ao mês sobre a Receita Bruta auferida pelo Fundo, observado o valor mínimo de R\$ 30.000 por mês, valor este, que será corrigido anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). A despesa com taxa de administração em 31 de dezembro de 2016 foi de R\$ 435.879 representando 0,37% do patrimônio



**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE
DEZEMBRO DE 2016 E 2015**
(Valores expressos em reais)

líquido, em 31 de dezembro de 2015 foi de R\$ 383.592 que representando 0,31% do patrimônio líquido.

**11. OUTRAS DESPESAS DE PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS DE UNIDADES
NÃO LOCADAS**

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Despesa de IPTU galpões vagos	(51.817)	(21.913)
Taxa de condomínio galpões vagos	(49.679)	(61.659)
Despesas de serv. portaria e segurança	(36.653)	-
	<u>(138.149)</u>	<u>(83.572)</u>

12. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

As despesas administrativas estão assim demonstradas:

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Outras despesas administrativas	(17.333)	(38.460)
Despesas de autenticações e cópias	(11.290)	-
Taxa de registro de bolsa	(7.945)	-
Despesas de seguros	(7.764)	-
Despesas de transportes	(6.795)	-
Bens e valores irrelevantes	(3.848)	-
Taxa Anbima	(3.594)	-
Aluguel de equipamentos	(2.536)	-
Tarifas bancárias	(1.115)	-
Consumo/tarifas públicas (a)	-	(8.574)
	<u>(62.220)</u>	<u>(47.034)</u>

13. DEMANDAS JUDICIAIS

- **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)



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015
(Valores expressos em reais)

- **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/2016).

O Fundo, em 31 de dezembro de 2015, possui ação de desapropriação de área de sua propriedade, situada na altura do Km 17+338 da Via Marginal da Rodovia Anhanguera, SP 330 - bairro do Jaraguá, medindo 216,02 m², movida pela Concessionária do Sistema Anhanguera Bandeirantes S.A. A administradora do Fundo por meio de seus advogados apresentou a contestação quanto ao valor de indenização sem se manifestar oposição 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”

Em março/2015 foi publicada a decisão que saneou o processo de desapropriação. Foi proferido pelo Juiz o levantamento de 80% do valor depositado. Estamos aguardando a expedição da guia de levantamento, tão logo esteja disponível em cartório, informaremos os dados bancários do Fundo para recebimento da indenização.

Fase atual: 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



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015
(Valores expressos em reais)

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.



**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE
DEZEMBRO DE 2016 E 2015**
(Valores expressos em reais)

14. RISCOS ASSOCIADOS AO FUNDO

Em razão da natureza dos ativos que poderão integrar o patrimônio do Fundo, e observados os requisitos de diversificação de tais investimentos, o Fundo e seus quotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

- i. **Risco de liquidez:** os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado, não admitindo resgate de quotas, o quotista interessado em alienar suas quotas deverá encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação. O quotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar.
- ii. **Risco relacionado a fatores macroeconômicos e regulatórios:** o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil - BACEN, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.
- iii. **Riscos de mercado:** os bens e direitos que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros e imobiliários poderão ocorrer também em função de



**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE
DEZEMBRO DE 2016 E 2015**
(Valores expressos em reais)

alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

- iv. **Risco de descontinuidade:** nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os quotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, ou demais prestadores de serviços do Fundo nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.
- v. **Risco de crédito:** consiste no risco de os emissores de títulos de renda fixa ou variável que integram a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros e correção monetária de suas dívidas para com o Fundo, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, o Fundo pode não conseguir alugar determinado imóvel conforme suas previsões. Essa falta de sucesso pode ser causada por conceito inadequado do produto, precificação incorreta, concorrência de produtos na mesma região e ausência de demanda. Nesses casos, o investimento no Fundo poderá gerar retornos diferentes ou até prejuízos.
- vi. **Risco de desapropriação:** de acordo com o sistema legal brasileiro, o bem imóvel poderá ser desapropriado por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e consequentemente o resultado do Fundo.
- vii. **Outros riscos exógenos ao controle da Administradora:** o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos financeiros e imobiliários integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor das quotas.
- viii. **Risco de patrimônio negativo:** as eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelo quotista. Os quotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.



**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE
DEZEMBRO DE 2016 E 2015**
(Valores expressos em reais)

15. OUTRAS INFORMAÇÕES

- a. Conforme legislação em vigor, o Fundo é isento de Impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos quotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), à alíquota de 20%.
- b. Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, informamos que o Fundo contratou os auditores independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, não ocorrendo prestação de qualquer outro tipo de serviço.
- c. As demonstrações contábeis do Fundo serão divulgadas no site da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), BMFBovespa e Coinvalores.

16. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, o Fundo não possuía saldo com a parte relacionada Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários. (Administradora), além da taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 10, cuja despesa em 2016 foi de R\$ 435.879 (R\$ 383.592 em 2015).

17. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 31 de janeiro de 2017, a administradora, por meio de realização de AGE, propôs um aumento de capital de no mínimo R\$ 5.000.140,80 (cinco milhões, cento e quarenta reais e oitenta centavos) e no máximo R\$ 10.000.108,80 (dez milhões, cento e oito reais e oitenta centavos) para fazer frente às obras emergências e demais obras de benfeitorias de necessidade do Centro de Distribuição Anhanguera – CDA. Os quotistas deliberaram um aumento parcial de R\$ 5.000.140,80 (cinco milhões, cento e quarenta reais e oitenta centavos) visando à realização das obras emergenciais. O processo de capitalização do aumento de capital iniciou-se em 06/02/2017.