



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR
Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO
PARA OS SEMESTRES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2016 E 2015
(Valores expressos em milhares de reais)

	2016	2015
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Receitas de aluguel	2.738	3.775
Rendimento de aplicações financeiras	34	7
Outras receitas	-	2
Pagamento de taxa de administração	(203)	(182)
Pagamento de serviços técnicos especializados	(170)	(164)
Pagamento de despesas de taxas e tributos	(34)	(8)
Pagamento de despesas de manutenção e conservação de bens	(33)	(78)
Pagamento de IPTU de unidades não locadas	(25)	-
Pagamento de outros gastos operacionais	(18)	(47)
Pagamento de condomínio de unidades não locadas	(8)	(8)
Aquisição de móveis e utensílios	(4)	-
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	2.277	3.297
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Pagamento de rendimento	(2.062)	(3.052)
Investimentos em obras de adequação	(58)	-
CAIXA LÍQUIDO APLICADO ÀS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	(2.120)	(3.052)
AUMENTO/(REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	157	245
CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA - INÍCIO DO SEMESTRE	657	540
CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA - FINAL DO SEMESTRE	814	785



Fundo de Investimento Imobiliário Europar

Relatório da Administração

1º Semestre-2016

São Paulo, 29 de agosto 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 por 1 Torre de Teste de Elevadores e por 5 galpões logísticos, sendo 3 em São Paulo e 2 no 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 a administradora publicou 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 data para devolução do imóvel e rescisão antecipada do contrato ficou definida para 30/09/2016. Será devido pela Locatária o pagamento da multa rescisória de 3 alugueres.

A partir da data da comunicação da Locatária o imóvel passou a ser disponibilizado no mercado para comercialização.

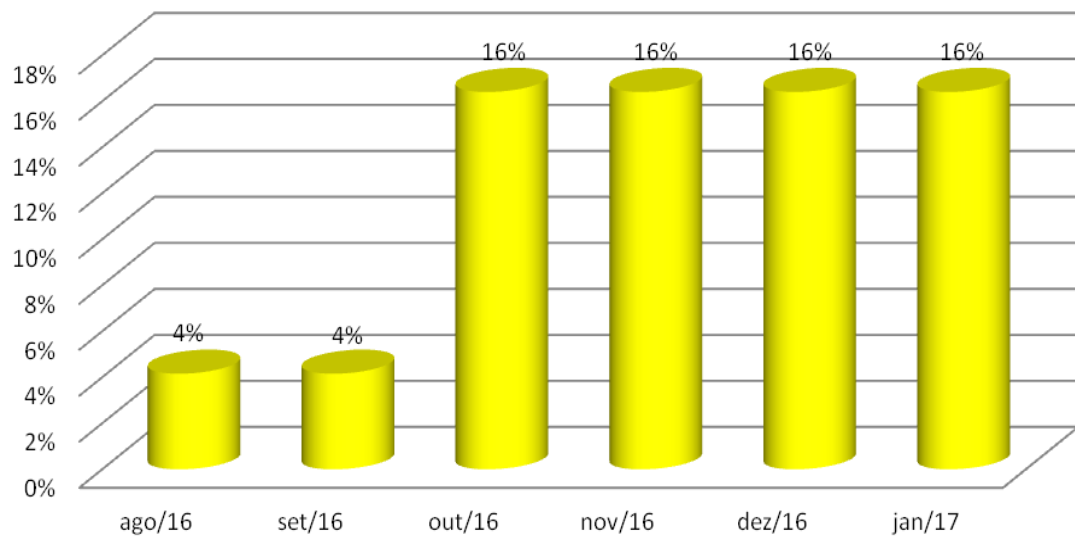
2. Eventos Subsequentes e Negócios realizados no Semestre

Em razão do processo de desmobilização, reforma e adequação do galpão localizado no Rio de Janeiro (CDRJ) com 4.409,51m² a data estimada para sua efetiva desocupação foi postergada de 10/09/2016 para 30/09/2016.

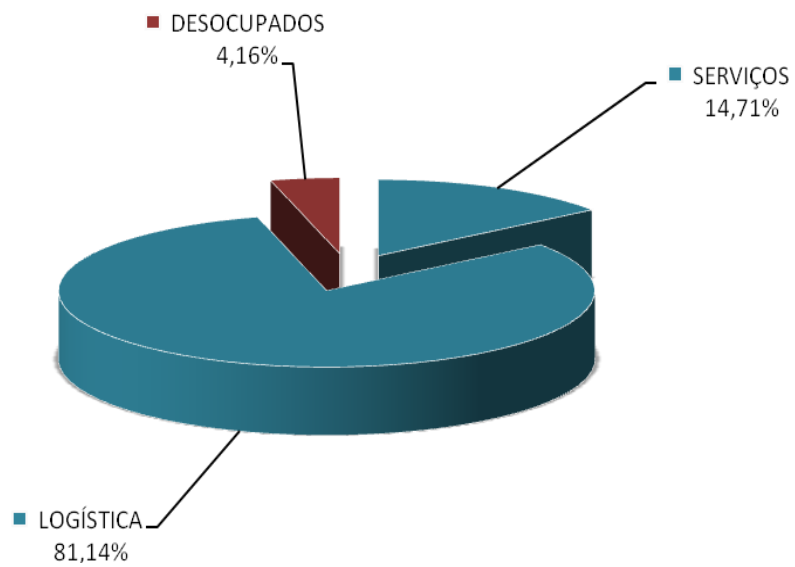
Em 01 de abril de 2016 a administradora publicou Fato Relevante informando que uma das empresas do CDA (Centro de Distribuição Anhanguera - SP) ocupante de 11.401,96m² tinha informado a desocupação de parte do imóvel cuja área correspondia a 4.276,86m². Posteriormente, em 05 de julho a administradora publicou novo Fato Relevante noticiando que a empresa ocupante dos 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 detalhes do acordo estão refletidos no Fato Relevante.

<u>Galpão</u> <u>Módulo</u> <u>Área</u>			Vacância em 31/08/2016		
			<u>Efetiva no</u> <u>mês</u>	<u>Data de</u> <u>Rescisão</u>	<u>Novos</u> <u>contratos</u> <u>vigência</u>
CDA 1	-	1.496,50	1.496,50	Disponível	-
CDA 3	II	4.409,51	-	30/09/2016	-
<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)

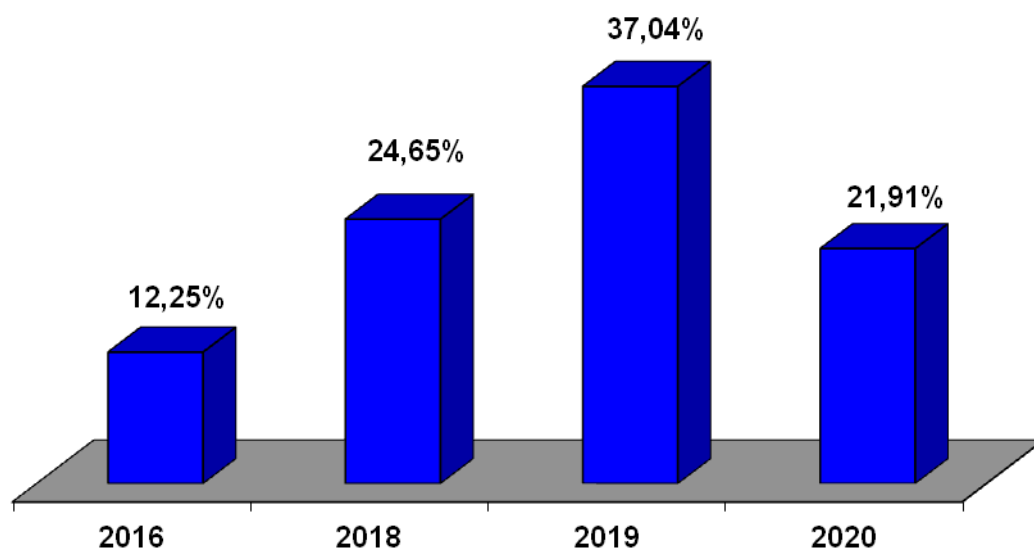


OCUPAÇÃO DE LOCATÁRIOS



3. Contrato de Locação.

Cronograma Vencimentos de Contratos



No gráfico acima, a administradora está considerando a futura desocupação do galpão localizado no Rio de Janeiro com 4.409,51m².

4. Programa de Investimento para o Semestre Seguinte:

Os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo já estão concluídos, no entanto, Administradora poderá propor a realização de investimentos em melhorias e manutenção preventiva, para manter a competitividade e atualização dos imóveis.

5. Reconstrução do Galpão 3

Reconstrução do Galpão 3

As obras de reconstrução do imóvel foram concluídas e o imóvel já está disponível no mercado para comercialização. Abaixo, segue as fotos contendo detalhes do imóvel:





6. Conjuntura Econômica e Perspectiva do Administrador para o semestre seguinte:

Região de São Paulo

O inventário existente dos galpões logísticos classe A no Estado de São Paulo encerrou o 1º semestre de 2016 com 7.395 mil de m² de áreas. Comparando o início e final do semestre, houve um aumento de 299 mil m² de novo inventário. A taxa de vacância subiu de 21% (base dezembro/2015) para 28% no final deste semestre, isto porque, houve absorção líquida negativa (devolução maior que novas locações) de 90.mil m² de áreas.

Em se tratando de aumento de inventário futuro, para o 2º semestre/2016 a expectativa é que seja entregue 442 mil m² de áreas de novos galpões (novo inventário), já para o ano de 2017 a expectativa é a entrega de 265 mil m², no entanto, a entrega efetiva destes galpões bem como a data prevista para

conclusão das obras dependerá de vários fatores internos e externos, dentre os quais, pode-se destacar no âmbito externo o cenário macroeconômico atual.

Região do Rio de Janeiro

O inventário existente dos galpões logísticos classe A no Estado do Rio de Janeiro encerrou o 1º semestre de 2016 com 1.518 mil de m² de áreas. Comparando o início e final do semestre, houve um aumento de 339 mil m² de novo inventário. Em decorrência do aumento expressivo de novo inventário a taxa de vacância subiu de 15% (base dezembro/2015) para 19% no final deste semestre, porém, cabe ressaltar que a absorção líquida foi de 133 mil m², ou seja, o aumento na absorção líquida impediu um crescimento mais significativo da taxa de vacância.

Em se tratando de aumento de inventário futuro, para o 2º semestre/2016 a expectativa é que seja entregue 78 mil m² de áreas de novos galpões (novo inventário), já para o ano de 2017 a expectativa é a entrega de 55 mil m², no entanto, a entrega efetiva destes galpões bem como a data prevista para conclusão das obras dependerá de vários fatores internos e externos, dentre os quais, pode-se destacar no âmbito externo o cenário macroeconômico atual.

A forte retração econômica brasileira continua impactando negativamente o setor imobiliário. Cabe destacar que no ano anterior o PIB recuou 3,8%, maior redução em 25 anos, queda que somada à previsão de contração da economia para este ano de 3,25% resultará na maior retração econômica da história. Apesar da retração significativa do PIB nos últimos dois anos, tivemos apenas a desocupação de um dos galpões do Rio de Janeiro conforme mencionado no item 2 do presente relatório.

Para os próximos semestres a percepção da administradora é que a economia brasileira tende a melhorar, isto porque nos últimos meses houve uma melhora na expectativa dos agentes econômicos, além disso, alguns índices de confiança também subiram, dentre eles, podemos destacar o índice de confiança da indústria e o índice de confiança do consumidor. Ademais, o índice de atividade industrial apresentou variação positiva na comparação do mês de junho em relação a maio de 2016, por outro lado, a administradora entende que a recuperação econômica ainda dependerá de uma contínua melhora nos índices/indicadores da economia e da definição satisfatória do cenário político cujo resultado deverá ser anunciado nos próximos dias.

A administradora acredita no potencial dos imóveis que integram a carteira do Fundo os quais possuem localização privilegiada. No caso de São Paulo, o Centro de Distribuição Anhanguera - CDA está localizado em uma região que possui baixo inventário existente cuja localização fica antes do pedágio no KM 17 da Rodovia Anhanguera, já no Rio de Janeiro, os galpões estão próximos do aeroporto Galeão, localizados em uma das principais vias de mobilidade do Rio, a Avenida Brasil.

7. 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>
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

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

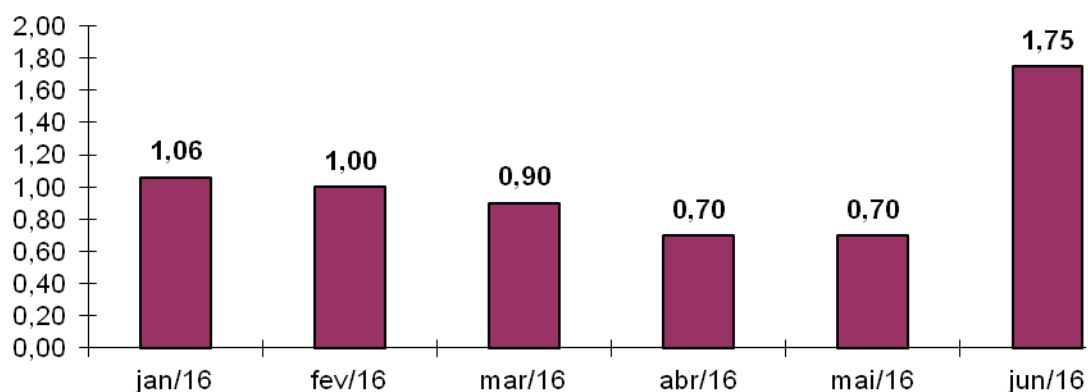
Patrimônio Líquido: R\$ 124.130.204,61
 Total de quotas integralizadas: 355.000 quotas
 Valor patrimonial da quota: 349,6625
 Variação da quota no mês: - 0,07%
 Variação no mês antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,42%

9. 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/2015.

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\$
(1º Semestre)



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		Investimentos	Investimentos	Valor de mercado
		laudo 2014	Variação R\$	2015	2016	laudo 2015
Rua Sargento Aquino Rio de Janeiro	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 (São Paulo)	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	87.842,27	36.168.242,27
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 Comand. Vergueiro - Rio de Janeiro	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			122.540.942,27

11. AUDITORIA

BDO RCS Auditores Independentes.

12. Evolução do Valor da Quota e Rentabilidade Acumulada.

	Cotas	Patrimônio Líquido	Varição patrimonial da cota	Valor patrimonial da cota
Em 30 de junho de 2013	355.000	72.259		203,55
Lucro líquido do semestre		2.715		
Avaliação de Ativo		5.154	10,89%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	355.000	80.128		225,71
Distribuição dos rendimentos		-2.715	3,39%	
Em 31 de dezembro de 2013	355.000	77.413		218,06
Lucro líquido do semestre		2.293	2,96%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	355.000	79.706		224,52
Distribuição dos rendimentos		-2.084	2,61%	
Em 30 de junho de 2014	355.000	77.622		218,65
Lucro líquido do semestre		3.005	3,87%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	355.000	80.627		227,12
Distribuição dos rendimentos		-2.520	3,13%	
Em 31 de dezembro de 2014	355.000	78.107		220,02
Lucro líquido do semestre		3.416	4,37%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	355.000	81.523		229,64
Distribuição dos rendimentos		-3.142	3,85%	
Em 30 de junho de 2015	355.000	78.381		220,79
Lucro líquido do semestre		3.056	3,90%	
Ajuste ao Valor Justo (IN CVM 516)		44.897		
Saldo antes da distribuição de rendimentos	355.000	126.334		355,87
Distribuição dos rendimentos		-3.049	2,41%	
Em 31 de dezembro de 2015	355.000	123.285		347,28
Lucro líquido do semestre		3.014	2,44%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	355.000	126.299		355,77
Distribuição dos rendimentos		-2.169		
Em 30 de junho/2016	355.000	124.130		349,66

13. Percentual de Encargos Debitados dos Semestres Findos de 30 de Junho de 2016 e 2015 e Obrigações Contraídas no período.

*PL médio 1º semestre de 2016	123.880
*PL médio 1º semestre de 2015	78.276

	2016	*Perc.%	2015	*Perc.%
Despesas com serviços técnicos especializados	(225)	0,182%	(135)	0,172%
Despesas com taxa de administração	(207)	0,167%	(195)	0,249%
Despesas de Manutenção e Conservação de Bens	(36)	0,029%	(37)	0,047%
Despesas Tributárias	(36)	0,029%	(16)	0,020%
Outras despesas administrativas	(21)	0,017%	(30)	0,038%
Despesas de Taxa de custódia	(15)	0,012%	(16)	0,020%
Despesas de condomínio de unidades não - locadas	(4)	0,003%	(26)	0,033%
Despesas de taxa de registro BMFBovespa	(7)	0,006%	(7)	0,009%
Dspesas de Comissão de Locação	-	0,000%		0,000%
TOTAL	(551)	0,445%	(462)	0,590%

14. 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\$ 204.775,67 (novembro/2015)

VALOR A SER LEVANTADO: (80%): R\$ 163.820,53 (novembro/2015).

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. 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 o qual foi aceito pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, desta forma, os lucros cessantes e danos emergentes foram inclusos no processo.

Fase atual: 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. 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.

Atenciosamente

COINVALORES C.C.V.M LTDA.