



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

EUROPAR

(CNPJMF nº 05.437.916/0001-27)

FATO RELEVANTE

COINVALORES CCVM LTDA., na qualidade de Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR (EURO11)**, registrado na CVM sob nº 88-4, vêm por meio do presente comunicar a seus quotistas e ao mercado em geral, para os fins previstos no art. 41 da Instrução CVM nº. 472/2008, alterada pela IN CVM 571/2015, que, em consonância com o Fato Relevante publicado em 25/06/2019, foi formalizado na presente data, acordo de quitação da dívida bem como renovação do contrato de locação com a locatária ocupante do módulo III, com área de 7.125,10m² pertencente ao Centro de Distribuição Anhanguera, km 17,5 “CDA”. O acordo foi protocolado nesta mesma data junto aos Juízos da 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa IV e 28ª Vara Cível do Foro Central Cível, ambos da Comarca de São Paulo – SP, para a devida homologação.

O valor da dívida, consolidada, devidamente corrigida e acrescida dos honorários advocatícios, é de R\$ 4.492.642,23 (quatro milhões, quatrocentos e noventa e dois mil, seiscentos e quarenta e dois reais e vinte e três centavos), sendo que, sobre tal valor, condicionado ao cumprimento dos termos e condições do acordo, foi concedido um desconto equivalente a 18,31% o que reduziu a dívida para R\$ 3.670.000,00 (três milhões e seiscentos e setenta mil reais), a qual deverá ser paga na seguinte forma:

- (i) R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais) à vista e em dinheiro, concomitantemente à formalização da dação em pagamento indicada no item II abaixo, sendo que deste montante, R\$ 280.000,00 será pago diretamente para a Furtado Neto Advogados, escritório responsável pelas ações de execução e despejo, e o saldo remanescente de R\$ 2.520.000,00 será creditado diretamente na conta bancária do Fundo, e integrará a base para distribuição de rendimentos do mês do efetivo recebimento e efetiva homologação judicial; e
- (ii) R\$ 870.000,00 (oitocentos e setenta mil reais) por meio de dação de pagamento de um lote de terreno, cedido a valor de mercado, localizado na Rua Dezessete, lote 03 – Quadra W “Loteamento da Prata na fazenda da Grama” com área de 2.793,43m². O valor do referido imóvel foi estabelecido por meio de avaliação a valor de mercado em abril de 2018, conforme Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada. A locatária deverá transferir o imóvel no prazo improrrogável de até 45 (quarenta e cinco dias) corridos, contados da data do protocolo do termo de transação junto aos Juízos competentes, e os custos para tal transferência serão assumidos pela Locatária. Ademais, constou do acordo a faculdade da Locatária, respeitado o devido prazo, optar pelo pagamento em dinheiro do montante supracitado. Em relação a esta parcela, caberá ao Fundo repassar ao escritório Furtado Neto Advogados 10% do preço de venda, quando da alienação a terceiros.

Constou também do acordo a renovação da locação cujo novo prazo de vigência será de 36 (trinta e seis) meses findando-se em 14 de junho de 2022. A garantia da locação será caução imobiliária de um Apartamento “Duplex” com área de 268m² localizado na Rua Caminho das



Tartarugas, 60 – Condomínio Verdemar – Apartamento 201 – Edifício Ibiza – Guarujá – SP, avaliado a mercado em dezembro de 2017 pelo valor de R\$ 2.330.000,00.

O inadimplemento dos itens (i) ou (ii) mencionados acima, a impossibilidade da efetivação de nova garantia para locação ou da não homologação do acordo, bem como o não cumprimento das demais obrigações estabelecidas no acordo implicarão na exigibilidade integral do endividamento, além da perda de todos os descontos condicionados anteriormente concedidos, o que acarretará substancial aumento no valor da dívida. Adicionalmente, será ainda devida multa contratual de 30% sobre o valor total do débito, além de ensejar o prosseguimento da execução da dívida bem como o despejo voluntário da Locatária.

O impacto no fluxo de caixa do Fundo decorrente do recebimento do valor elencado no item (i), deduzidos dos honorários advocatícios, será de R\$ 6,56 por cota, que comporá a base para apuração do rendimento no mês do efetivo recebimento desde que o acordo tenha sido homologado. Caso a homologação ocorra em data posterior à data do recebimento, os valores recebidos serão mantidos em caixa e somente comporão a base para a apuração do rendimento a distribuir no mês da homologação. Ressalta-se que a homologação judicial e o efetivo cumprimento do acordo são fatos independentes entre si, podendo ocorrer a homologação judicial e não ocorrer o cumprimento do acordo, e vice-versa. Somente haverá a distribuição dos valores com o devido cumprimento do acordo e respectiva homologação, ocasião em que a administradora publicará comunicado ao mercado. Cabe destacar que sobre o valor a ser recebido pelo Fundo não haverá incidência de taxa de administração, tendo em vista que no período em que a dívida objeto do acordo foi contraída a taxa de administração foi paga pelo valor mínimo estabelecido no regulamento do Fundo.

A propósito do Item (ii) o caixa do Fundo será impactado quando da efetiva venda do imóvel que ocorrerá em momento oportuno. O valor efetivo da venda bem como a data de sua realização será objeto de Fato Relevante a ser publicado ao Mercado.

São Paulo, 19 de julho de 2019.

Fundo de Investimento Imobiliário Europar

COINVALORES CCVM LTDA.

(CNPJMF nº 00.336.036/0001-40)