



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
MAIO DE 2020



www.coinvalores.com.br

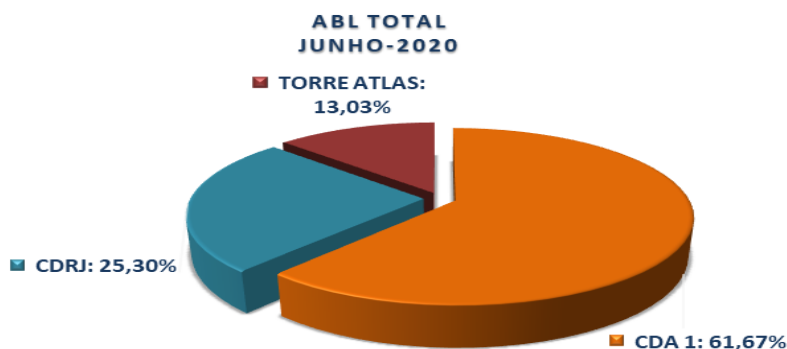


São Paulo, 23 de junho de 2020.

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 de 1 Torre de Teste de Elevadores (Torre Atlas) e por 5 galpões logísticos, sendo 3 em São Paulo no Centro de Distribuição Anhanguera (CDA) e 2 do Rio de Janeiro no Centro de Distribuição Rio de Janeiro (CDRJ), conforme abaixo:

Imóveis - Fundo de Investimento Imobiliário Europar	Módulos / Blocos	Área Total m ²
CDA 1 - Módulos 1/2/3/4 - Via Anhanguera, km 17,25 - São Paulo	I, II, III e IV	23.684,63
CDA 2 - Rua Jornalista Paulo Zingg, 570 - São Paulo	—	1.929,40
CDA 3 - Via Anhanguera, km 17,25 - São Paulo	—	1.497,00
Laboratório Teste de Elevadores - Av. Interlagos, 4.455 - São Paulo	—	3.298,00
CDRIO 1 - Rua Sargento Aquino, 136 - Rio de Janeiro	—	1.995,10
CDRIO 2 - Rua Comandante Vergueiro Cruz, 206 - Rio de Janeiro	—	4.409,51
Total		36.813,64

1 – OCUPAÇÃO

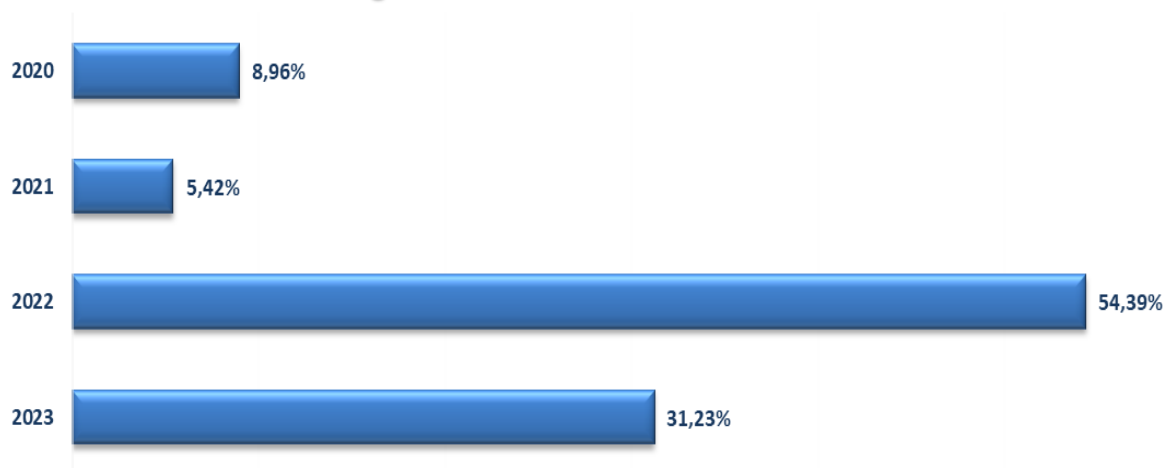


Processo de locação

Em 28 de maio de 2020 foi publicado Fato Relevante informando a celebração do contrato de locação objetivando a locação dos módulos I e II com área de 11.498,53m² localizado no Centro de Distribuição Anhanguera, “CDA”. O contrato possui vigência de 3 (três) anos. A íntegra do Fato Relevante contendo maiores detalhes, inclusive o impacto por cota no fluxo de caixa do Fundo, pode ser acessada através dos links: <https://www.coinvalores.com.br/investimentos/fundos-imobiliarios/eupar> e http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/



Cronograma de Vencimento de Contratos



2 – PANDEMIA DO NOVO CORONAVÍRUS – COVID-19

A crise provocada pela pandemia do COVID-19 continua a impor desafios a todos os setores da economia e da saúde. Embora já se fale em retorno de alguns setores da economia, ainda há muita insegurança por parte das autoridades e da própria população. Neste sentido a imprensa tem divulgado com alguma frequência casos de municípios nos quais a Prefeitura autoriza a retomada das atividades, mas que tem sua decisão contestada pelo Ministério Público e embargada por determinação judicial.

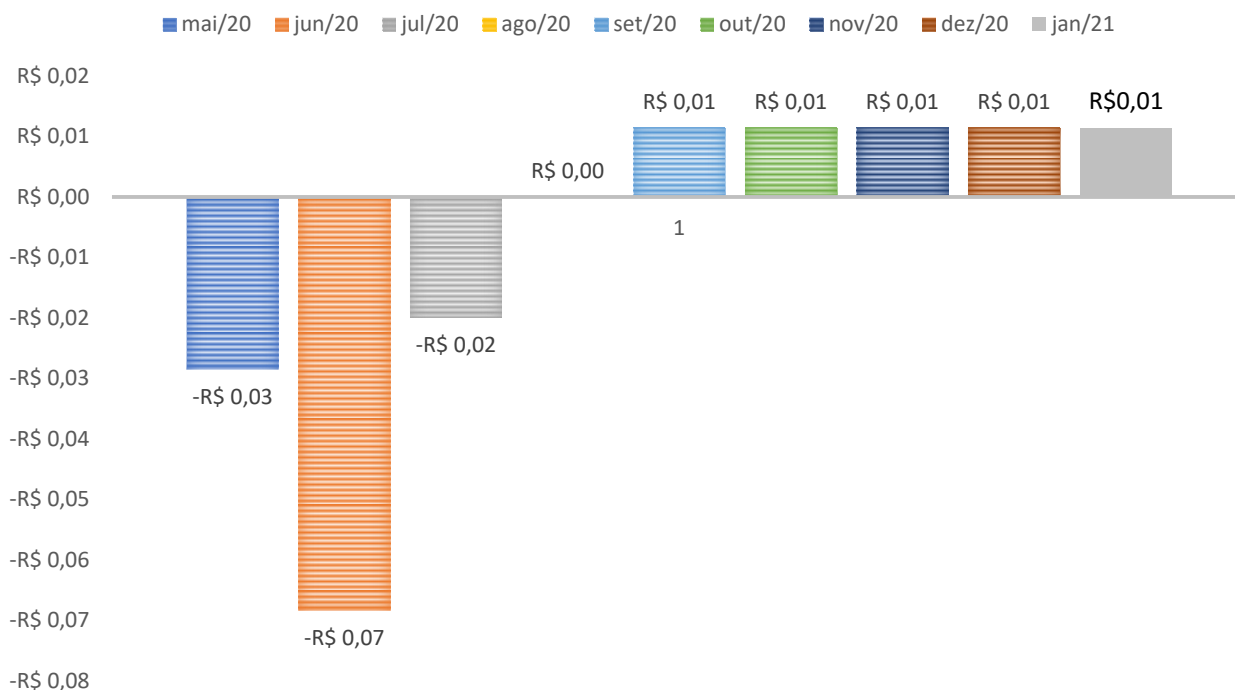
Diante deste cenário as empresas continuam com suas atividades parcialmente ou até totalmente paralisadas, registrando forte queda em seu faturamento e amargando elevados prejuízos.

Apesar das dificuldades, continuamos mantendo tratativas e envidando esforços para, em conjunto com os locatários, avaliando caso a caso, encontrarmos alternativas que contribuam para superação deste período de crise mais acentuada, flexibilizando o fluxo de pagamento com a postergação de parte dos valores devidos, contribuindo para liquidez e preservação das parcerias.

Para não prejudicar as estratégias do Fundo não iremos revelar os detalhes dos acordos formalizados, porém, os impactos dos acordos já formalizados são os seguintes:



IMPACTOS NA RECEITA POR COTA



3 – QUOTAS NEGOCIADAS EM BOLSA – EURO 11 (CÓDIGO ISIN BREUROCTF011)

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume
04/05/2020	157,00	162,00	156,00	156,99	157,92	114	18.003
05/05/2020	169,95	169,95	160,00	165,00	165,10	432	71.323
06/05/2020	165,01	169,00	162,00	163,00	163,52	222	36.301
07/05/2020	163,00	169,00	163,00	163,00	163,17	94	15.338
08/05/2020	162,00	162,00	159,00	159,00	161,21	16	2.579
11/05/2020	159,00	163,00	159,00	162,92	161,92	9	1.457
12/05/2020	162,94	163,00	160,00	160,00	160,61	159	25.537
13/05/2020	158,00	158,00	158,00	158,00	158,00	2	316
14/05/2020	158,01	160,00	158,01	160,00	159,57	33	5.266
15/05/2020	160,00	160,00	158,00	159,99	158,84	92	14.613
18/05/2020	159,98	159,98	159,96	159,96	159,96	38	6.078
19/05/2020	158,01	160,00	158,00	159,97	159,88	141	22.543
20/05/2020	158,03	158,03	158,00	158,00	158,01	41	6.478
21/05/2020	157,85	158,00	155,15	155,15	156,61	127	19.889
22/05/2020	154,15	155,15	150,50	153,00	153,18	188	28.798
25/05/2020	153,00	153,00	150,30	153,00	152,99	577	88.275
26/05/2020	153,00	160,00	152,05	160,00	156,13	2.798	436.852
27/05/2020	162,62	172,00	162,00	171,50	167,60	560	93.856
28/05/2020	172,00	175,00	170,90	174,10	174,30	166	28.934
29/05/2020	170,00	190,00	170,00	183,99	183,99	3.135	576.809



4 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 31.05.2020

Patrimônio Líquido: R\$ 117.784.421,09

Total de quotas integralizadas: 383.936 quotas

Valor patrimonial da quota: R\$ 306,7814

Variação da quota no mês: -0,1447%

Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,0832%

5 – INADIMPLÊNCIA

Em 31/07/2019 a empresa que ocupava Galpão 3, localizado no CDA com área de 1.496,50 m², rescindiu antecipadamente o contrato de locação. No entanto, restou pendente uma dívida, correspondente ao aluguel, encargos locatícios e multa rescisória, cujo montante, na época, era de R\$ 157.214,05. A empresa apresentou proposta para parcelamento da dívida. A proposta foi aceita por esta administradora bem como formalizada.

Agora, em razão da crise provocada pelo COVID-19, a empresa solicitou um alongamento das parcelas para pagamento da dívida, sendo tal pleito aceito pelo Fundo. O saldo consolidado em abril/20 correspondia a R\$ 83.938,86 e foi dividido em 10 parcelas de R\$ 8.393,89, acrescido de correção monetária, cuja primeira parcela já foi paga em maio/20. Cabe destacar que o acordo possui garantia consolidada de duas carretas cujo valor estimado de acordo com a tabela FIPE é de R\$ 163.421,00. O novo acordo já foi formalizado e homologado em juízo.

Em empresa ocupante do módulo III do galpão I com área 7.125,10 está inadimplente com aluguel vencido em abril e parte do aluguel vencido em maio/20, cujo montante, sem considerar os encargos locatícios, é de R\$ 159.580,74. A empresa informou que está sendo afetada pela crise financeira provocado pelo COVID-19 e, em visto disso, seguindo o exposto no item 2 acima, estamos em tratativas visando encontrar uma solução para este momento de crise. Na hipótese de formalização do acordo, os impactos por cota constarão do gráfico “impactos na receita por cota” conforme acima.

6- Distribuição de Rendimentos.

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 29/05/2020

Data de Pagamento: 17/06/2020

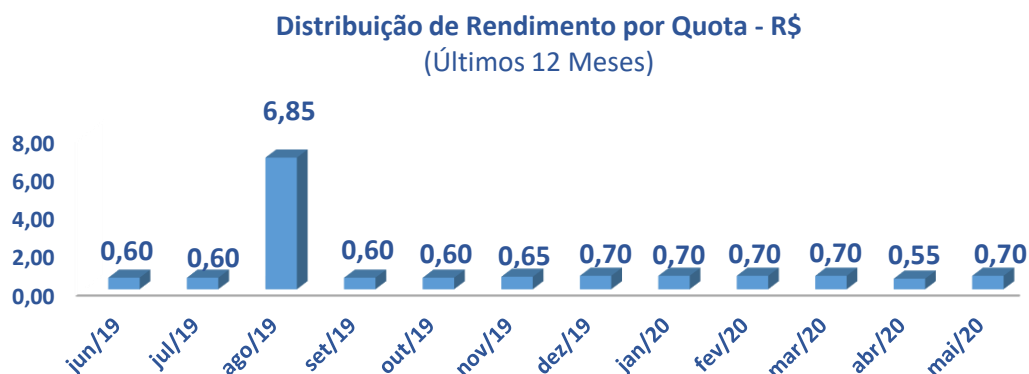
Rendimento por cota: R\$ 0,70

Período de referência: maio/2020.

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.



No gráfico acima, a distribuição, de forma extraordinária, do rendimento de R\$ 6,85/por cota do mês de agosto/19 foi impactada pelo recebimento do crédito oriundo do acordo com a locatária do módulo III, pertencente ao Centro de Distribuição Anhanguera “CDA”.

7– RENTABILIDADE

O Dividend Yield considera o valor de distribuição por cota apurado no último dia útil do mês em relação a cotação de fechamento do último dia útil do mês.

A rentabilidade da cota patrimonial considera o valor distribuído por cota apurado no último dia útil do mês em relação a cota de fechamento patrimonial do último dia do mês.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR							
Rentabilidade das Cotas							
Mês / Ano	Valor da Cota de Fechamento	Variação %	Distribuição de Rendimento R\$/cota)	Dividend Yield (distrib/cota fechamento)	Valor da Cota Patrimonial	Variação %	Rentabilidade Dividend/Cota Patrimonial
	R\$ 169,00		0,63	0,37%	R\$ 319,43		
jun-19	R\$ 157,21	2,09%	0,60	0,38%	R\$ 319,38	-0,07%	0,19%
jul-19	R\$ 165,02	4,97%	0,60	0,36%	R\$ 319,36	-0,01%	0,19%
ago-19	R\$ 172,00	4,23%	6,85	3,98%	R\$ 321,83	0,77%	2,13%
set-19	R\$ 179,90	4,59%	0,60	0,33%	R\$ 321,64	-0,06%	0,19%
out-19	R\$ 173,98	-3,29%	0,60	0,34%	R\$ 321,18	-0,14%	0,19%
nov-19	R\$ 189,50	8,92%	0,65	0,34%	R\$ 320,83	-0,11%	0,20%
dez-19	R\$ 210,00	20,70%	0,70	0,33%	R\$ 306,10	-4,69%	0,23%
jan-20	R\$ 210,00	10,82%	0,70	0,33%	R\$ 306,08	-4,60%	0,23%
fev-20	R\$ 187,80	-10,57%	0,70	0,37%	R\$ 306,38	0,10%	0,23%
mar-20	R\$ 160,30	-14,64%	0,70	0,44%	R\$ 306,69	0,10%	0,23%
abr-20	R\$ 157,50	-1,75%	0,55	0,35%	R\$ 307,23	0,18%	0,18%
mai-20	R\$ 183,99	16,82%	0,70	0,38%	R\$ 306,78	-0,14%	0,23%
Total últimos 12 meses		17,03%		8,19%		-3,94%	4,47%
	DI			Selic			IFIX
Ano	2,15%		Ano	2,25%		12 meses	1,18%
Mensal	0,17%		Mensal	0,18%		No mês	2,07%



8 – FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 31 de maio é de R\$ 1.778.285,12 está detalhada na tabela abaixo:

	Saldo em 31 de dezembro/2019	1.547.934,37
Receita de Aluguel		2.233.928,25
Receita de Aplicação Financeira		20.093,51
Receita de juros e multas		81.519,16
Distribuição de Rendimentos		(1.284.097,84)
Taxa de Administração		(215.028,80)
Comissão		(191.756,26)
Despesas de unidades não locadas		(188.428,82)
Manutenção e conservação de bens		(122.090,49)
Despesas Taxas e Tributárias		(43.030,48)
Taxa de custódia		(32.385,38)
Avaliação de ativos		(14.000,00)
Outras Desp. Adm (Banco / Correios / Cópias)		(13.755,99)
Despesas com taxa CVM		(12.029,56)
Taxa Anuidade BM&Fbovespa		(10.077,17)
Despesas de auditoria		(7.750,00)
Honorários advocatícios		(5.793,34)
Taxa Anbima		(1.322,00)
Sub. Total		1.741.929,16
Adiantamento de terceiros		36.355,96
	Saldo em maio de 2020	1.778.285,12

9 – 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, construções civis e benfeitorias, totalizam R\$ 116.214.500,00 - base dezembro de 2019 conforme detalhado na tabela abaixo:



Imóvel / Locatário		Valor de Mercado em	Valorização	Valor de Mercado em
		2018		2019
Rua Sargento Aquino	Terreno	3.010.000,00	25.300,00	3.035.300,00
	Edificações	2.126.000,00	206.200,00	2.332.200,00
Rodovia Anhanguera - CDA	Terreno	56.120.000,00	-7.194.000,00	48.926.000,00
	Edificações	36.930.000,00	-651.000,00	36.279.000,00
Torre de Elevadores / Av. Interlagos	Terreno	12.044.000,00	1.798.000,00	13.842.000,00
	Edificações	1.539.000,00	-182.000,00	1.357.000,00
Rua Comandante Vergueiro / RJ	Terreno	3.593.000,00	-26.000,00	3.567.000,00
	Edificações	5.792.000,00	353.000,00	6.145.000,00
Subtotal		121.154.000	-5.670.500	115.483.500
Fazenda da Gramma	Terreno	870.000,00	-139.000,00	731.000,00
Total		122.024.000	-5.809.500	116.214.500
Valor por quota		317,82	-15,13	302,69

10 – LISTA DE PRESTADORES DE SERVIÇOS

Nome	Valor de Mercado em 2017	Variação (R\$)	Valor de Mercado em 2018
Furtado e Neto Advogados	04.158.467/0001-15	Advocacia	Esporádico
Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários	11.038.935/0001-83	Avaliação	Esporádico
Moore Stephens Metri Auditores S/S	81.144.818/0001-80	Auditoria	Contrato
NG Consultoria Projetos e Arquitetura Ltda	03.233.708/0001-80	Consultoria Imobiliária	Contrato

Maiores informações podem ser obtidas pelo telefone: (11) 3035-4143 com Rubens, Adriano e Cleide.

Atenciosamente

COINVALORES C.C.V.M LTDA.