



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
SETEMBRO DE 2020



www.coinvalores.com.br

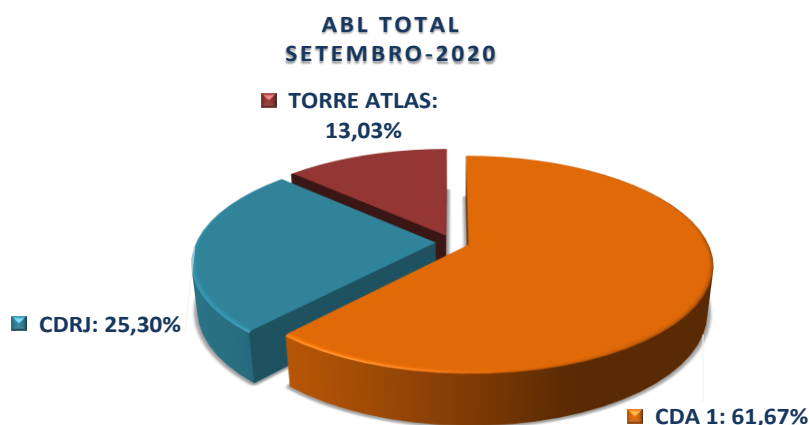


São Paulo, 20 de outubro de 2020.

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:

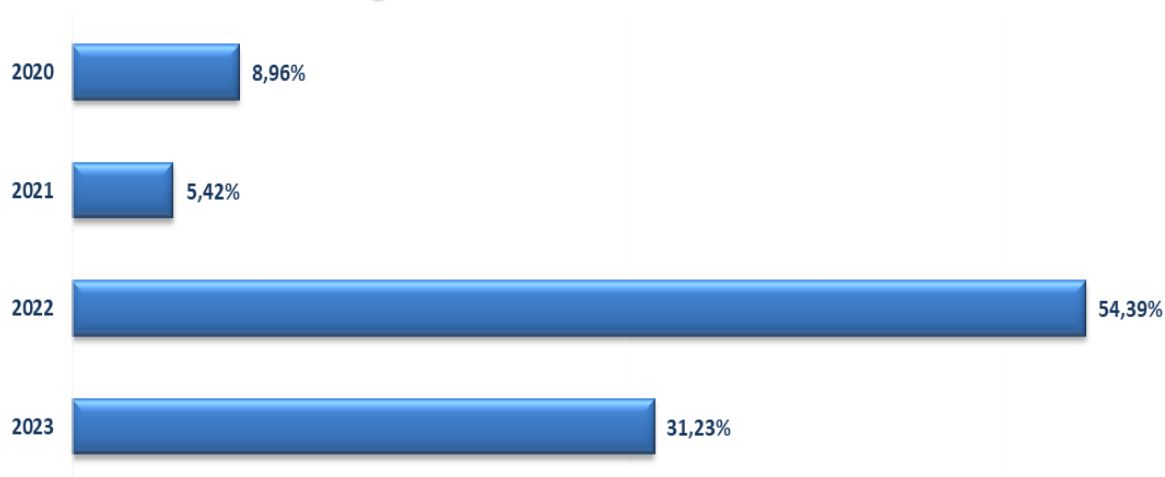
Imóveis - Fundo de Investimento Imobiliário Europar	Módulos / Blocos	Área Total m²
CDA 1 - Módulos 1/2/3/4 - Via Anhanguera, km 17,25 - São Paulo	I, II, III e IV	23.684,63
CDA 2 - Rua Jornalista Paulo Zingg, 570 - São Paulo	—	1.929,40
CDA 3 - Via Anhanguera, km 17,25 - São Paulo	—	1.497,00
Laboratório 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: 100% de ocupação em todos os imóveis:



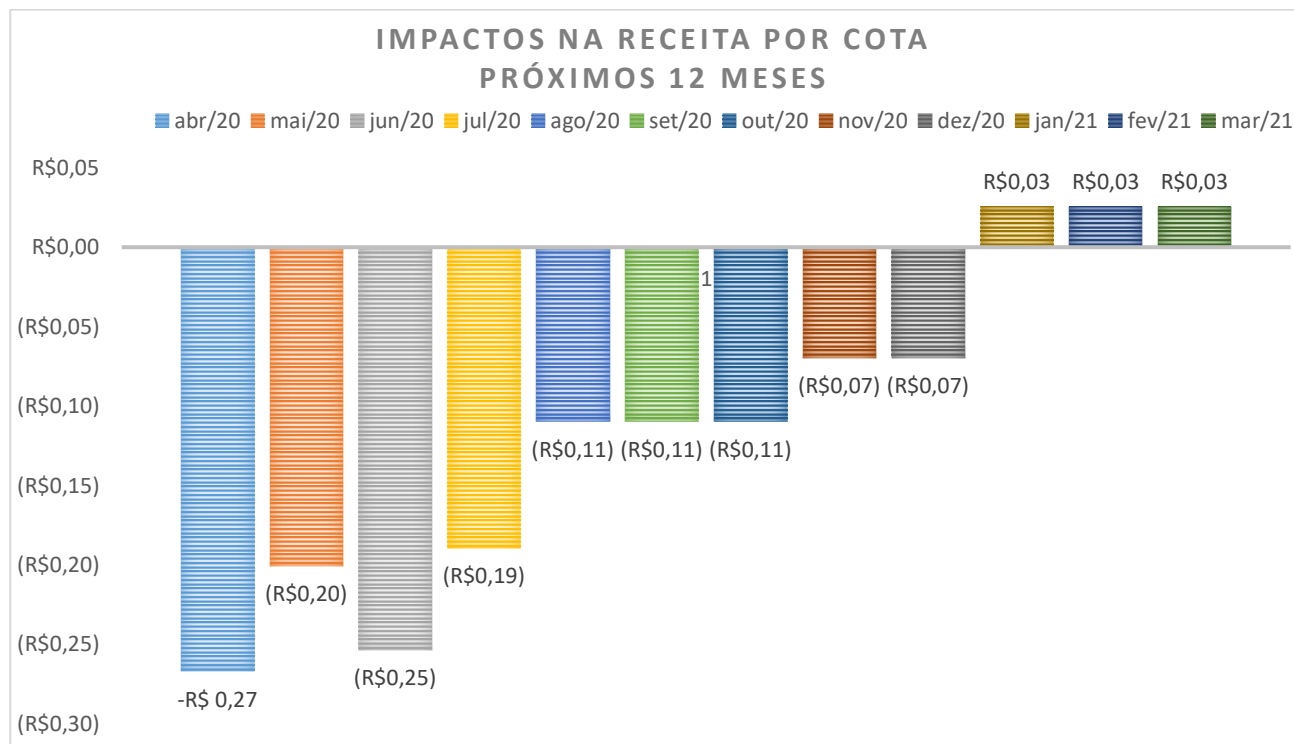


Cronograma de Vencimento de Contratos



2 – PANDEMIA DO NOVO CORONAVÍRUS – COVID-19

Abaixo, segue os impactos ocasionados pela crise provocada pelo COVID-19:





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

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
01/09/2020	220,00	220,00	216,00	216,00	217,15	279	60.584,85
02/09/2020	216,00	216,00	214,61	214,61	214,97	182	39.124,54
03/09/2020	214,61	216,00	208,00	216,00	214,58	178	38.195,24
04/09/2020	216,00	216,00	210,00	215,81	213,91	192	41.070,72
08/09/2020	215,75	220,00	211,11	219,97	216,50	1.105	239.232,50
09/09/2020	219,96	224,99	213,00	219,50	219,71	380	83.489,80
10/09/2020	219,50	219,50	218,05	219,48	219,48	193	42.359,64
11/09/2020	215,25	218,50	215,10	218,50	216,98	155	33.631,90
14/09/2020	218,50	219,00	218,50	219,00	218,98	178	38.978,44
15/09/2020	215,37	219,50	211,70	214,10	214,95	194	41.700,30
16/09/2020	218,00	219,00	216,00	219,00	218,66	98	21.428,68
17/09/2020	218,00	219,50	213,90	217,32	216,66	204	44.198,64
18/09/2020	217,00	218,99	216,31	217,99	217,25	220	47.795,00
21/09/2020	214,50	217,98	214,50	217,50	216,09	142	30.684,78
22/09/2020	217,50	217,50	213,90	216,00	215,08	137	29.465,96
23/09/2020	216,00	218,00	207,01	214,80	212,95	1.215	258.734,25
24/09/2020	213,50	216,96	208,01	215,70	211,37	70	14.795,90
25/09/2020	215,69	220,00	210,00	220,00	214,66	1.157	248.361,62
28/09/2020	219,94	219,95	213,56	217,60	215,93	74	15.978,82
29/09/2020	219,93	219,93	217,94	217,99	218,33	10	2.183,30
30/09/2020	215,01	217,89	213,51	217,45	214,52	133	28.531,16

4 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 30.09.2020

Patrimônio Líquido: R\$ 117.742.726,41

Total de quotas integralizadas: 383.936 quotas

Valor patrimonial da quota: R\$ 306,6728

Variação da quota no mês: 0,05%

Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,30%

5- Distribuição de Rendimentos.

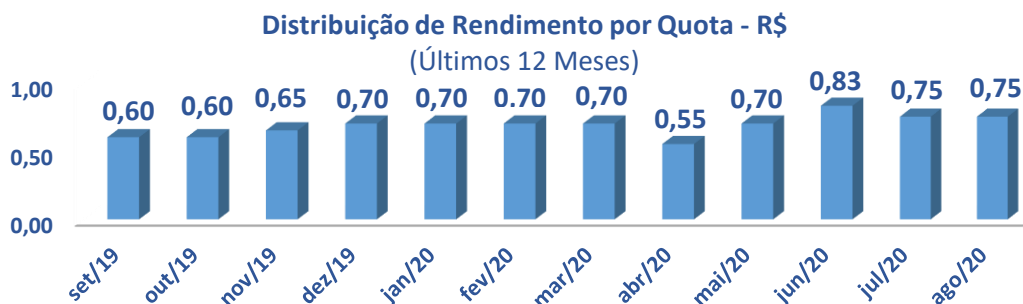
Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 30/09/2020

Data de Pagamento: 15/10/2020

Rendimento por cota: R\$ 0,75

Período de referência: setembro/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.



6– 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
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%
jun-20	R\$ 198,96	8,14%	0,83	0,42%	R\$ 306,92	0,05%	0,27%
jul-20	R\$ 207,00	4,04%	0,75	0,36%	R\$ 306,49	-0,14%	0,24%
ago-20	R\$ 216,00	4,35%	0,75	0,35%	R\$ 306,49	0,00%	0,24%
set-20	R\$ 217,45	0,67%	0,75	0,34%	R\$ 306,67	0,06%	0,24%
Total últimos 12 meses		24,99%		4,45%		-4,52%	2,75%
	DI			Selic			IFIX
Ano	1,90%		Ano	2,00%		12 meses	0,07%
Mensal	0,17%		Mensal	0,18%		No mês	0,43%



7 – FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 30 de setembro de R\$ 1.609.978,17 está detalhada na tabela abaixo:

	Saldo em 31 de dezembro/2019	1.547.934,37
Receita de Aluguel		3.800.438,72
Receita de juros e multas		105.697,24
Receita de Aplicação Financeira		19.827,52
Distribuição de Rendimentos		(2.445.936,00)
Comissão		(522.913,92)
Taxa de Administração		(396.487,29)
Manutenção e conservação de bens		(279.448,66)
Despesas de unidades não locadas		(230.102,30)
Taxa de custódia		(60.703,99)
Despesas Taxas e Tributárias		(43.216,29)
Despesas com taxa CVM		(18.044,34)
Outras Desp. Adm (Banco / Correios / Cópias)		(17.464,00)
Despesas de consultoria		(22.290,00)
Despesas de auditoria		(15.500,00)
Avaliação de ativos		(14.000,00)
Taxa Anuidade BM&Fbovespa		(10.077,17)
Honorários advocatícios		(8.605,42)
Taxa Anbima		(2.644,00)
Sub. Total		1.386.464,47
Outros valores não operacionais		272.263,79
Investimentos		(48.750,09)
	Saldo em setembro de 2020	1.609.978,17

8 – 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 Grama	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

9 – 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.