



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
FEVEREIRO DE 2021



www.coinvalores.com.br

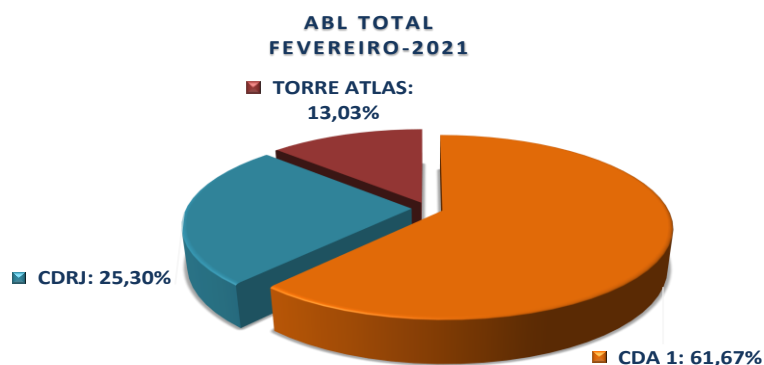


São Paulo, 15 de março de 2021.

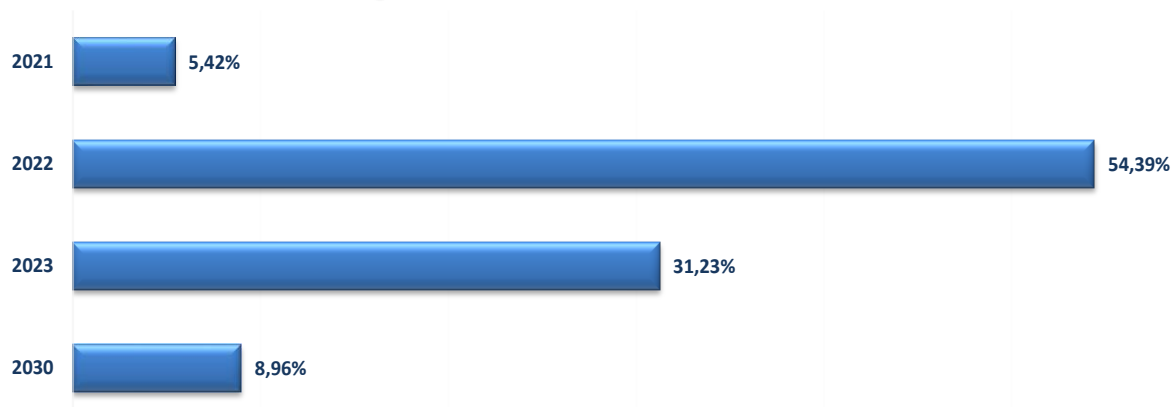
O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR foi constituído em dezembro de 2002 tendo como objetivo investir em imóveis comerciais e industriais destinados à locação. Abaixo segue a distribuição dos imóveis os quais compõem os ativos do Fundo:

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: 100% de ocupação em todos os imóveis



Cronograma de Vencimento de Contratos



**COINVALORES****Fundo de Investimento Imobiliário Europar**

Relatório da Administração – Fevereiro de 2021

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

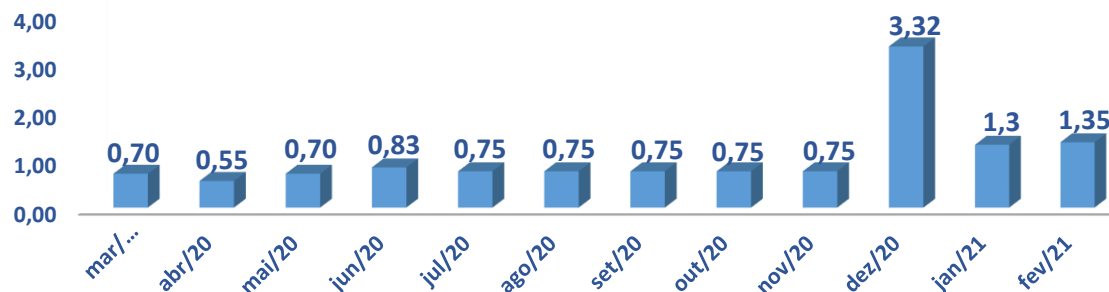
Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
01/02/2021	218,00	218,00	214,42	215,91	217,64	372	80.962,08
02/02/2021	217,78	217,80	216,78	217,57	217,49	244	53.067,56
03/02/2021	214,41	217,73	214,41	216,51	217,37	287	62.385,19
04/02/2021	217,68	217,91	217,01	217,91	217,64	593	129.060,52
05/02/2021	217,90	220,00	217,01	219,92	219,82	799	175.636,18
08/02/2021	219,91	219,92	217,04	219,91	219,90	1075	236.392,50
09/02/2021	219,98	219,98	217,01	219,97	219,65	757	166.275,05
10/02/2021	219,95	240,00	218,53	223,85	222,29	1160	257.856,40
11/02/2021	223,78	223,84	218,01	223,84	223,74	975	218.146,50
12/02/2021	223,84	223,84	214,44	217,00	218,32	1211	264.385,52
17/02/2021	217,00	217,00	214,48	216,97	216,80	531	115.120,80
18/02/2021	216,98	216,99	214,53	216,99	216,97	226	49.035,22
19/02/2021	216,98	216,98	214,53	214,53	216,07	162	35.003,34
22/02/2021	215,94	215,94	214,00	214,00	214,74	729	156.545,46
23/02/2021	213,96	215,98	210,70	210,70	212,50	809	171.912,50
24/02/2021	214,97	214,97	210,15	212,90	211,61	237	50.151,57
25/02/2021	215,97	215,97	205,50	210,10	211,58	420	88.863,60
26/02/2021	212,12	212,12	209,00	211,90	211,64	30	6.349,20

3 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 28.02.2021**Patrimônio Líquido:** R\$ 108.721.809,07**Total de quotas integralizadas:** 383.936 quotas**Valor patrimonial da quota:** R\$ 283,1769**Variação da quota no mês:** 0,03%**Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos:** 0,51%**4- Distribuição de Rendimentos.****Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento):** 26/02/2021**Data de Pagamento:** 12/03/2021**Rendimento por cota:** R\$ 1,35**Período de referência:** fevereiro/2021.

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 Rendimento por Quota - R\$
(Últimos 12 Meses)



A distribuição do mês de dezembro/20 compõe o resultado apurado no mês, acrescido de R\$ 2,43 por cota, resultante da alienação do terreno denominado lote 03 – quadra W localizado no Loteamento da Prata na Fazenda da Grama.

5 – 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
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%
out-20	R\$ 213,99	-1,59%	0,75	0,35%	R\$ 307,16	0,16%	0,24%
nov-20	R\$ 216,00	0,94%	0,75	0,35%	R\$ 307,32	0,05%	0,24%
dez-20	R\$ 221,38	2,49%	3,32	1,50%	R\$ 282,82	-7,97%	1,17%
jan-21	R\$ 218,00	-1,53%	1,30	0,60%	R\$ 283,07	0,09%	0,46%
fev-21	R\$ 211,90	-2,80%	1,35	0,64%	R\$ 283,18	0,04%	0,48%
Total últimos 12 meses		12,83%		6,23%		-7,57%	4,32%
	DI			Selic			IFIX
Ano	1,90%		Ano	2,00%		12 meses	-2,61%
Mensal	0,13%		Mensal	0,14%		No mês	0,25%



6 – FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 28 de fevereiro é de R\$ 2.170.305,76 está detalhada na tabela abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	2.255.676,95	3.109.805,63
Receita de aluguel	626.389,33	1.282.414,33
Receita de Aplicação Financeira	1.277,72	7.868,17
Receita de juros e multas	-	3.773,32
Receita Total	627.667,05	1.294.055,82
Manutenção e conservação de bens	(53.151,46)	(186.632,84)
Taxa de Administração	(46.150,91)	(92.301,82)
Taxa anuidade - B3	(10.328,06)	(10.328,06)
Auditoria	(7.750,00)	(7.750,00)
Despesas de advogados	(4.066,81)	(6.400,15)
Taxa de custódia	(3.000,00)	(6.000,00)
Despesas tributárias	(638,80)	(1.531,29)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(161,03)	(2.068,18)
Despesas com Taxa CVM	-	(6.014,78)
Despesa Total	(125.247,07)	(319.027,12)
Distribuição de rendimentos	(502.840,44)	(1.776.906,39)
Sub Total	2.255.256,49	2.307.927,94
Investimentos	(86.113,51)	(86.113,51)
Outros valores não operacionais	1.162,78	(51.508,67)
Saldo de caixa final dos períodos	2.170.305,76	2.170.305,76

INVESTIMENTOS

A propósito da nomenclatura “investimentos” mencionada na tabela acima, trata-se de adaptações de acessibilidade para atendimento à deficientes físicos a serem introduzidas no Centro de Distribuição Anhanguera “CDA” nos termos da NBR 9050/15. O montante a ser dispendido será de R\$ 899.599,00 segregado da seguinte forma:

- R\$ 732.090,00 dividido em 10 parcelas iguais de R\$ 73.209,00 referente à execução da obra; e
- R\$ 167.500,00 dividido em 8 parcelas iguais de R\$ 20.937,50 referente a aquisição dos elevadores de PNE.

O montante de R\$ 86.113,51 refere-se a soma da primeira parcela do serviço de execução da obra bem como da aquisição dos elevadores de PNE.



O recurso que viabilizou o investimento foi obtido por meio da reserva de caixa equivalente a 5% do resultado acumulado nos últimos anos nos termos da Lei aplicável aos Fundos Imobiliários, razão pela qual, tal importância não impactou, por não afetar o resultado operacional, a distribuição de rendimentos do Fundo.

7 – VALOR DE MERCADO DOS BENS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO.

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa CB Richard Ellis, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno, construções civis e benfeitorias, totalizam R\$ 106.500.000,00 base dezembro de 2020 conforme detalhado na tabela abaixo:

Imóvel / Locatário		Valor de Mercado Investimentos	Total Parcial	Ajuste ao	Valor de Mercado em
		em 2019	2020	Valor Justo	2020
Rua Sargento Aquino	Terreno	3.035.300,00	3.035.300,00	-1.666.823,00	1.368.477,00
	Edificações	2.332.200,00	2.332.200,00	1.499.323,00	3.831.523,00
Rodovia Anhanguera - CDA	Terreno	48.926.000,00	48.926.000,00	-13.479.586,00	35.446.414,00
	Edificações	36.279.000,00	27.500,18	7.947.085,82	44.253.586,00
Torre de Elevadores / Av. Interlagos	Terreno	13.842.000,00	13.842.000,00	-10.931.926,00	2.910.074,00
	Edificações	1.357.000,00	1.357.000,00	7.332.926,00	8.689.926,00
Rua Comandante Vergueiro / RJ	Terreno	3.567.000,00	3.567.000,00	-1.409.463,00	2.157.537,00
	Edificações	6.145.000,00	6.145.000,00	1.697.463,00	7.842.463,00
Total		115.483.500	115.511.000	-9.011.000	106.500.000
Valor por quota		300,79	300,86		277,39

8 – 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.