



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
ABRIL DE 2021



www.coinvalores.com.br

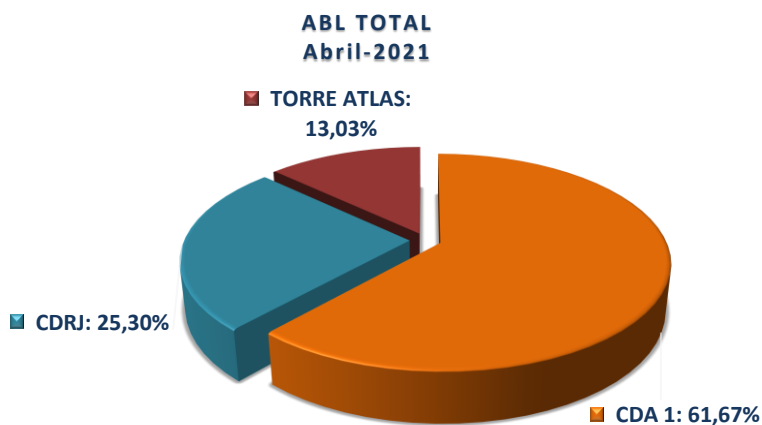


São Paulo, 14 de maio de 2021.

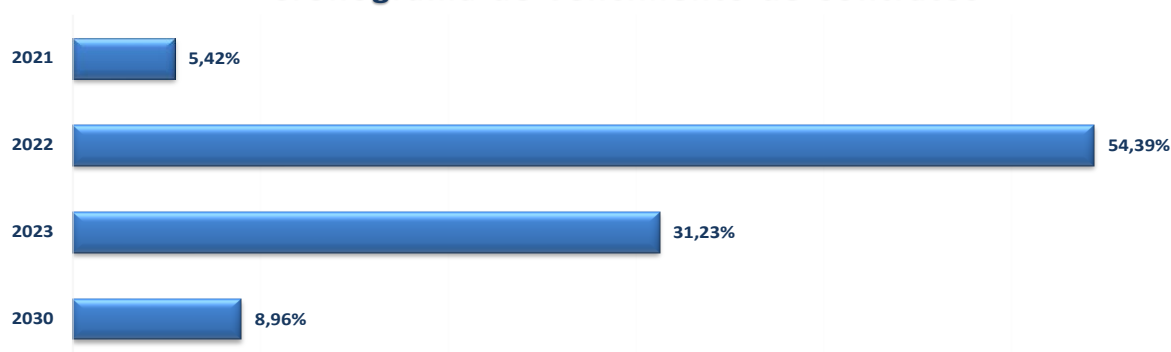
O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR foi constituído em dezembro de 2002 tendo como objetivo investir em imóveis comerciais e industriais destinados à locação. Abaixo segue a distribuição dos imóveis os quais compõem os ativos do Fundo:

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





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

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
01/04/2021	206,20	208,67	200,00	205,02	205,85	219	45.081,15
05/04/2021	204,40	207,37	203,70	205,02	205,38	420	86.259,60
06/04/2021	204,21	208,46	204,00	207,99	207,09	131	27.128,79
07/04/2021	208,47	210,00	208,01	209,95	209,83	473	99.249,59
08/04/2021	210,00	210,00	207,02	207,21	209,21	165	34.519,65
09/04/2021	210,00	210,00	207,06	209,25	208,77	97	20.250,69
12/04/2021	209,26	210,00	207,28	209,39	209,28	450	94.176,00
13/04/2021	209,52	210,00	205,05	207,00	208,51	1.183	246.667,33
14/04/2021	209,99	210,00	207,06	208,23	209,23	132	27.618,36
15/04/2021	207,33	209,49	205,37	209,40	207,59	368	76.393,12
16/04/2021	208,06	208,91	205,32	207,50	206,77	331	68.440,87
19/04/2021	207,50	209,46	205,32	207,50	206,24	447	92.189,28
20/04/2021	207,50	207,50	205,46	206,94	206,68	98	20.254,64
22/04/2021	206,94	210,00	206,48	209,59	209,41	346	72.455,86
23/04/2021	209,59	210,00	205,37	207,10	207,38	218	45.208,84
26/04/2021	207,11	210,00	207,11	209,97	209,86	172	36.095,92
27/04/2021	209,97	210,00	209,39	209,99	209,91	221	46.390,11
28/04/2021	210,00	210,00	207,00	208,70	208,38	155	32.298,90
29/04/2021	208,73	208,73	208,01	208,02	208,46	57	11.882,22
30/04/2021	208,00	210,46	207,92	210,46	208,90	377	78.755,30

3 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 30.04.2021

Patrimônio Líquido: R\$ 108.814.080,03

Total de quotas integralizadas: 383.936 quotas

Valor patrimonial da quota: R\$ 283,4172

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): 30/04/2021

Data de Pagamento: 14/05/2021

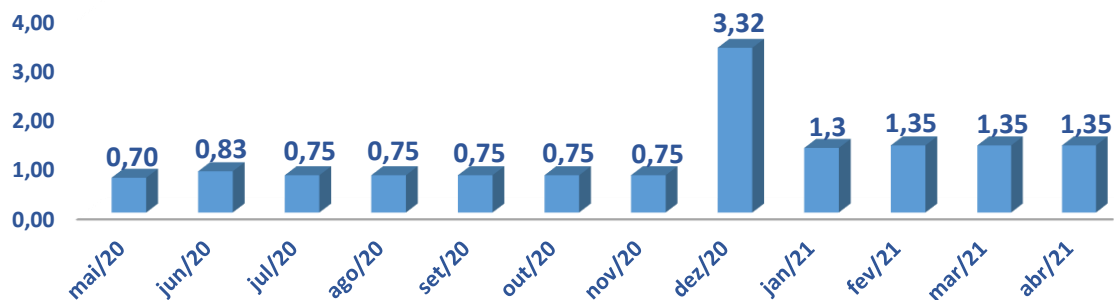
Rendimento por cota: R\$ 1,35

Período de referência: abril/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
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%
mar-21	R\$ 205,10	-3,21%	1,35	0,66%	R\$ 283,32	0,05%	0,48%
abr-21	R\$ 210,46	2,61%	1,35	0,64%	R\$ 283,42	0,03%	0,48%
Total últimos 12 meses		33,63%		6,78%		-7,75%	4,89%
	DI			Selic			IFIX
Ano	3,40%		Ano	3,50%		12 meses	9,89%
Mensal	0,27%		Mensal	0,27%		No mês	0,51%



6 – FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 30 de abril é de R\$ 2.038.584,51 está detalhada na tabela abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	2.147.373,36	3.109.805,63
Receita de aluguel	609.460,61	2.533.485,00
Receita de Aplicação Financeira	1.640,02	12.511,28
Receita de juros e multas	1.514,11	6.709,81
Receita Total	612.614,74	2.552.706,09
Taxa de Administração	(46.150,91)	(184.603,64)
Despesas de Consultoria	(18.695,00)	(18.695,00)
Manutenção e conservação de bens	(11.799,74)	(198.432,58)
Despesas com Taxa CVM	(6.014,78)	(12.029,56)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(3.353,60)	(11.626,94)
Taxa de custódia	(3.000,00)	(12.000,00)
Despesas tributárias	(959,21)	(3.086,61)
Despesas de advogados	(800,00)	(8.300,15)
Taxa anuidade - B3		(10.328,06)
Auditoria	-	(7.750,00)
Taxa Anbima	(661,00)	(661,00)
Despesa Total	(91.434,24)	(467.513,54)
Distribuição de rendimentos	(517.714,75)	(2.812.131,22)
Sub Total	2.150.839,11	2.382.866,96
Investimentos	(102.219,49)	(282.499,50)
Outros valores não operacionais	(10.035,11)	(61.782,95)
Saldo de caixa final dos períodos	2.038.584,51	2.038.584,51

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\$ 282.499,50 refere-se a soma da primeira, segunda e terceira 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\$ 107.399.590,00 base dezembro de 2020 conforme detalhado na tabela abaixo:

Imóvel / Locatário		Valor de Mercado	Ajuste ao Valor	Total Parcial	Investimentos	Total parcial em 2021
		em 2019	Justo 2020	2020		
Rua Sargento Aquino	Terreno	3.035.300,00	-1.666.823,00	1.368.477,00		1.368.477,00
	Edificações	2.332.200,00	1.499.323,00	3.831.523,00		3.831.523,00
Rodovia Anhanguera - CDA	Terreno	48.926.000,00	-13.479.586,00	35.446.414,00	899.590,00	36.346.004,00
	Edificações	36.306.500,18	7.947.085,82	44.253.586,00		44.253.586,00
Torre de Elevadores / Av. Interlagos	Terreno	13.842.000,00	-10.931.926,00	2.910.074,00		2.910.074,00
	Edificações	1.357.000,00	7.332.926,00	8.689.926,00		8.689.926,00
Rua Comandante Vergueiro / RJ	Terreno	3.567.000,00	-1.409.463,00	2.157.537,00		2.157.537,00
	Edificações	6.145.000,00	1.697.463,00	7.842.463,00		7.842.463,00
Total		115.511.000	-9.011.000	106.500.000	899.590	107.399.590
Valor por quota		300,86		277,39		279,73

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.