



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
DEZEMBRO DE 2019



www.coinvalores.com.br

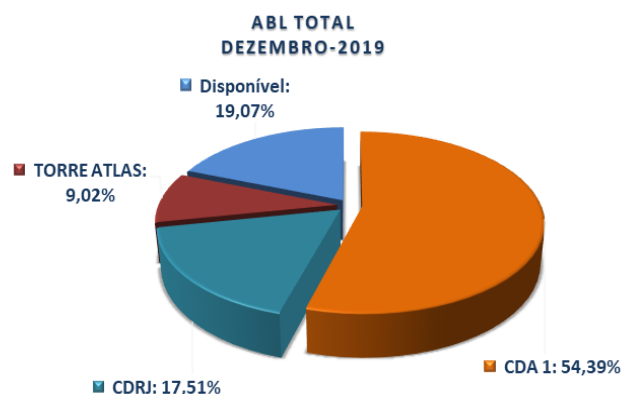
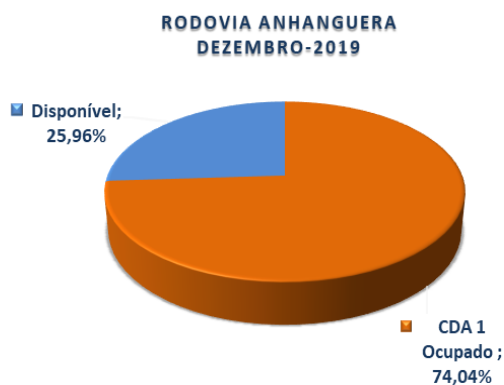


São Paulo, 17 de janeiro de 2020.

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	23.437,96
CDA 2 - Rua Jornalista Paulo Zingg, 570 - São Paulo	—	1.929,40
CDA 3 - Via Anhanguera, km 17,25 - São Paulo	—	1.496,50
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		36.566,47

1 – OCUPAÇÃO

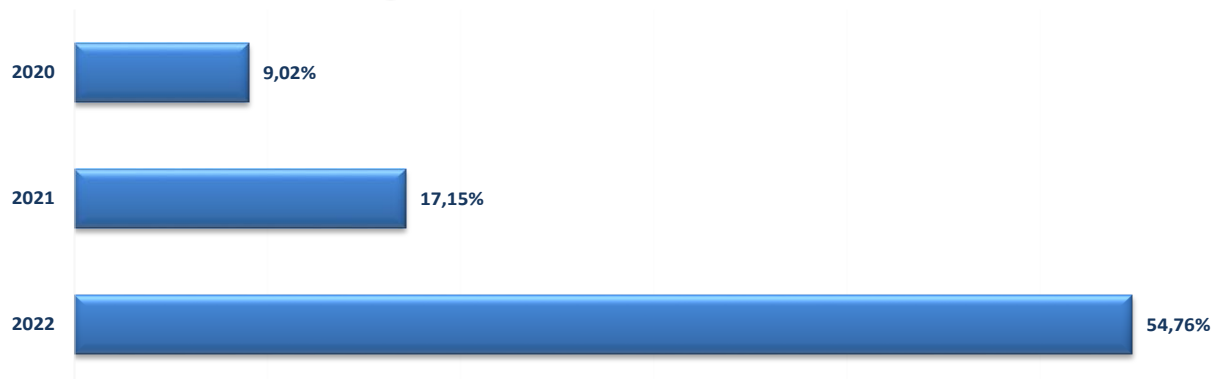


Processo de locação

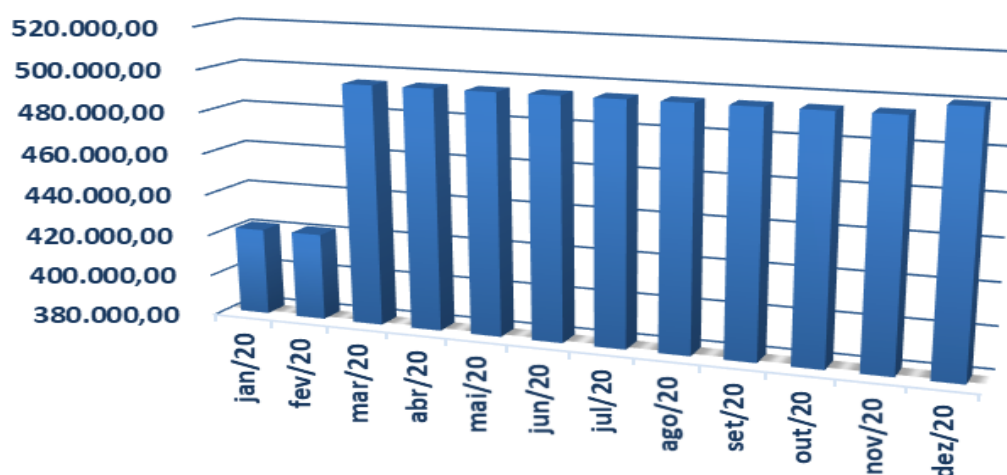
No mês de dezembro recebemos visita de 1 (uma) empresa interessada no Módulo I do CDA com área de 6.974m².



Cronograma de Vencimento de Contratos



Receita Anual Projetada



Eventos: a) março/2020: Término de carência.

Para efeito de maior entendimento do gráfico acima prestamos os seguintes esclarecimentos:

- a) As informações apresentadas referem-se às estimativas de receita de locação considerando a posição de contratos já formalizados até esta data, eventuais carências e descontos contratados, desocupações já formalmente notificadas, bem como eventuais multas rescisórias;
- b) Para contratos com vencimento no período projetado estamos considerando a hipótese de renovação.
- c) Não estamos considerando à aplicação de IGP-M/FG para reajuste dos contratos.

Atenção:



- Por se tratar de projeção, baseada em informações detidas até a presente data, não há qualquer garantia por parte da Administradora quanto a efetiva realização das receitas projetadas, que poderão ser alteradas por fatores supervenientes, para menos ou para mais;
- Estamos projetando as receitas brutas, sem dedução de qualquer despesa;
- A receita de locação estimada não representa projeção de distribuição de rendimentos aos quotistas do Fundo, uma vez que tais rendimentos são calculados de acordo com a apuração do resultado do caixa, no qual são consideradas outras variáveis, tais como: receitas inesperadas, desocupações, novas locações, despesas extraordinárias, carência, desconto, inadimplência dentre outras.

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

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume
02/12/2019	188,00	193,00	185,00	190,00	188,69	119	22.454
03/12/2019	190,00	192,98	188,69	190,75	190,76	71	13.544
04/12/2019	190,75	194,00	188,03	191,00	192,74	690	132.991
05/12/2019	190,99	193,98	188,24	193,98	191,76	287	55.035
06/12/2019	188,76	192,00	188,76	189,50	190,41	310	59.027
09/12/2019	193,89	193,89	190,00	190,12	190,09	192	36.497
10/12/2019	193,00	193,98	190,12	193,00	192,17	588	112.996
11/12/2019	192,99	196,50	190,00	195,00	193,97	1.411	273.692
12/12/2019	194,99	195,00	190,11	195,00	194,05	221	42.885
13/12/2019	194,97	195,00	193,50	195,00	194,98	437	85.206
16/12/2019	194,90	195,00	189,10	193,00	192,88	560	108.013
17/12/2019	195,00	195,00	193,31	195,00	194,97	455	88.711
18/12/2019	195,00	195,00	189,88	195,00	194,71	230	44.783
19/12/2019	194,99	195,00	190,67	195,00	194,70	90	17.523
20/12/2019	194,90	195,00	192,00	195,00	194,91	494	96.286
23/12/2019	195,00	195,00	192,00	195,00	194,11	456	88.514
26/12/2019	195,00	198,80	192,99	198,80	194,83	1.264	246.265
27/12/2019	199,99	210,00	199,99	201,00	202,93	416	84.419
30/12/2019	203,00	220,00	201,20	210,00	207,65	375	77.869

3 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 31.12.2019

Patrimônio Líquido: R\$ 117.524.514,33

Total de quotas integralizadas: 383.936 quotas

Valor patrimonial da quota: 306,1044

Variação da quota no mês: -4,58%

Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos: -4,37%



Em dezembro/19 o imóvel que integra a carteira do Fundo foi avaliado ao seu Valor Justo e como resultado o valor da quota apresentou variação negativa de -4,58%. O impacto do Ajuste ao Valor Justo representou uma variação negativa de -4,71% no valor patrimonial da quota, ou seja, se desconsiderarmos o Ajuste ao Valor Justo a quota teria uma variação de 0,12%.

4 – 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 a aluguel, encargos locatícios e multa rescisória, cujo montante na presente data é de R\$ 157.214,05. A empresa apresentou proposta para parcelamento da dívida. A proposta foi aceita por esta administradora, porém, resta pendente a assinatura do acordo de parcelamento. Cabe destacar que apesar de não ter assinado o acordo de parcelamento a empresa já realizou o pagamento de cinco parcelas, de um total de 12 parcelas, honrando assim seu compromisso com o Fundo.

Distribuição de Rendimentos:

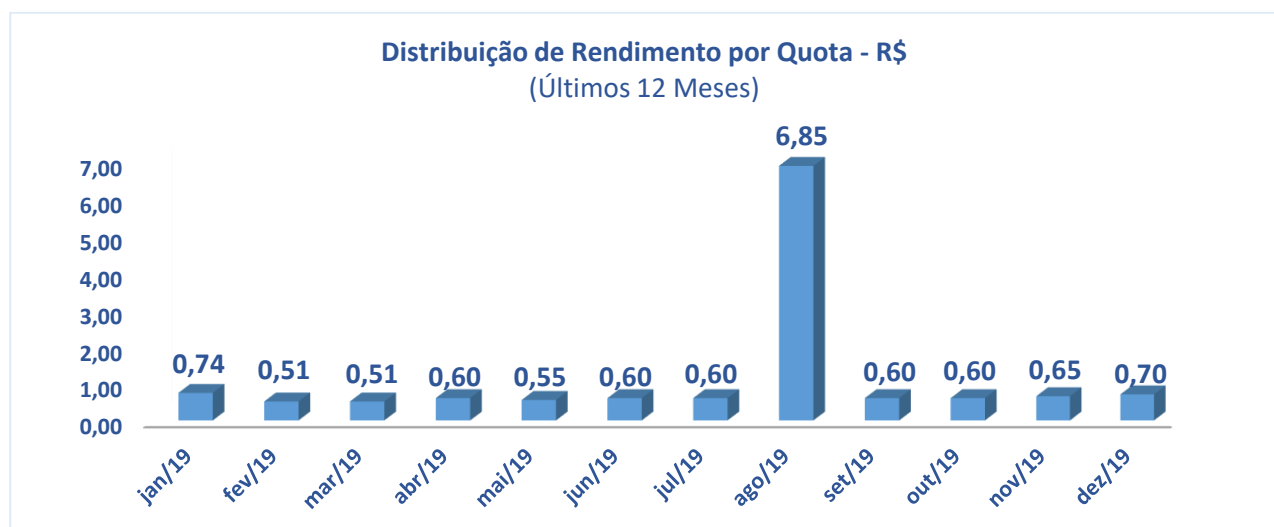
Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 30/12/2019

Data de Pagamento: 17/01/2020

Rendimento por cota: R\$ 0,70

Período de referência: Dezembro/2019.

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”.

5– RENTABILIDADE

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
jan-19	R\$ 159,50	-5,62%	0,74	0,46%	R\$ 319,32	-0,04%	0,23%
fev-19	R\$ 157,01	-1,56%	0,51	0,32%	R\$ 319,46	0,04%	0,16%
mar-19	R\$ 155,50	-0,96%	0,51	0,33%	R\$ 319,60	0,05%	0,16%
abr-19	R\$ 153,00	-1,61%	0,60	0,39%	R\$ 319,66	0,02%	0,19%
mai-19	R\$ 153,99	0,65%	0,55	0,36%	R\$ 319,59	-0,02%	0,17%
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	10,82%	0,70	0,33%	R\$ 306,10	-4,59%	0,23%
Total Ano		24,26%		8,18%		-4,17%	4,28%
	DI			Selic			IFIX
Ano	4,40%		Ano	4,50%		Ano	35,98%
Mensal	0,36%		Mensal	0,37%		Mensal	10,63%

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.



6 – FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 31 de dezembro é de R\$ 1.547.934,37 está detalhada na tabela abaixo:

	Saldo em 31 de dezembro/2018	1.332.821,94
Receita de Aluguel		7.453.646,37
Receita de Aplicação Financeira		87.646,14
Distribuição de Rendimentos		(5.155.392,27)
Despesas de unidades não locadas		(854.062,38)
Taxa de Administração		(500.257,02)
Despesas de IPTU		(280.735,48)
Manutenção e conservação de bens		(182.674,50)
Despesas advogados		(64.469,70)
Comissão		(54.666,35)
Taxa de custódia		(49.868,35)
Outras Desp. Adm (Banco / Correios / Cópias)		(31.479,39)
Seguro predial		(26.302,95)
Despesas com taxa CVM		(24.059,12)
Despesas Taxas e Tributárias		(19.547,92)
Despesas de auditoria		(15.000,00)
Avaliação de ativos		(14.000,00)
Taxa Anuidade BM&Fbovespa		(9.591,65)
Consultoria técnica		(5.768,00)
Taxa Anbima		(3.305,00)
	Subtotal	1.582.934,37
Investimentos		(35.000,00)
	Saldo em dezembro de 2019	1.547.934,37

7 – 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

8 – LISTA DE PRESTADORES DE SERVIÇOS

Nome	Valor de Mercado em 2017	Varição (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.