



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
JUNHO DE 2020



COINVALORES

www.coinvalores.com.br



São Paulo, 23 de julho 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:

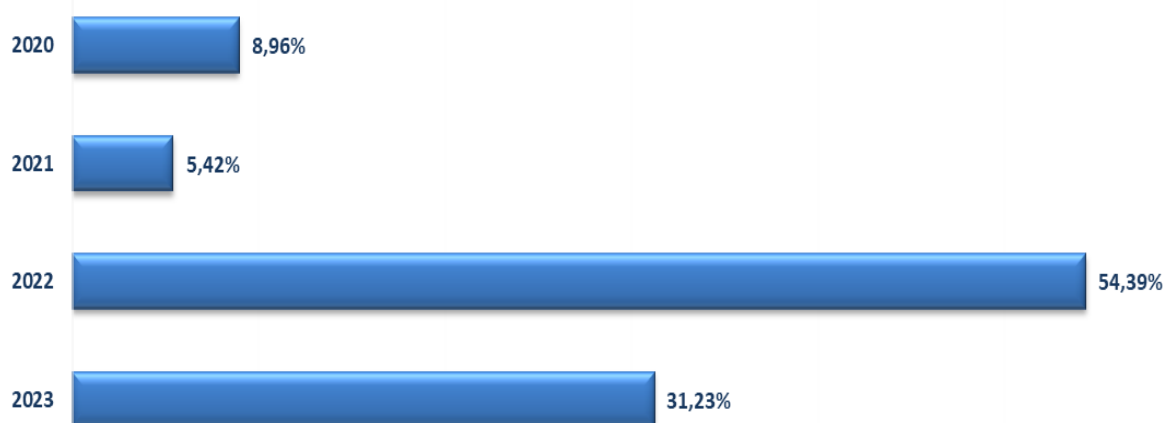
Imóveis - Fundo de Investimento Imobiliário Europar	Módulos / Blocos	Área Total m²
CDA 1 - Módulos 1/2/3/4 - Via Anhanguera, km 17,25 - São Paulo	I, II, III e IV	23.684,63
CDA 2 - Rua Jornalista Paulo Zingg, 570 - São Paulo	–	1.929,40
CDA 3 - Via Anhanguera, km 17,25 - São Paulo	–	1.497,00
Laboratório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



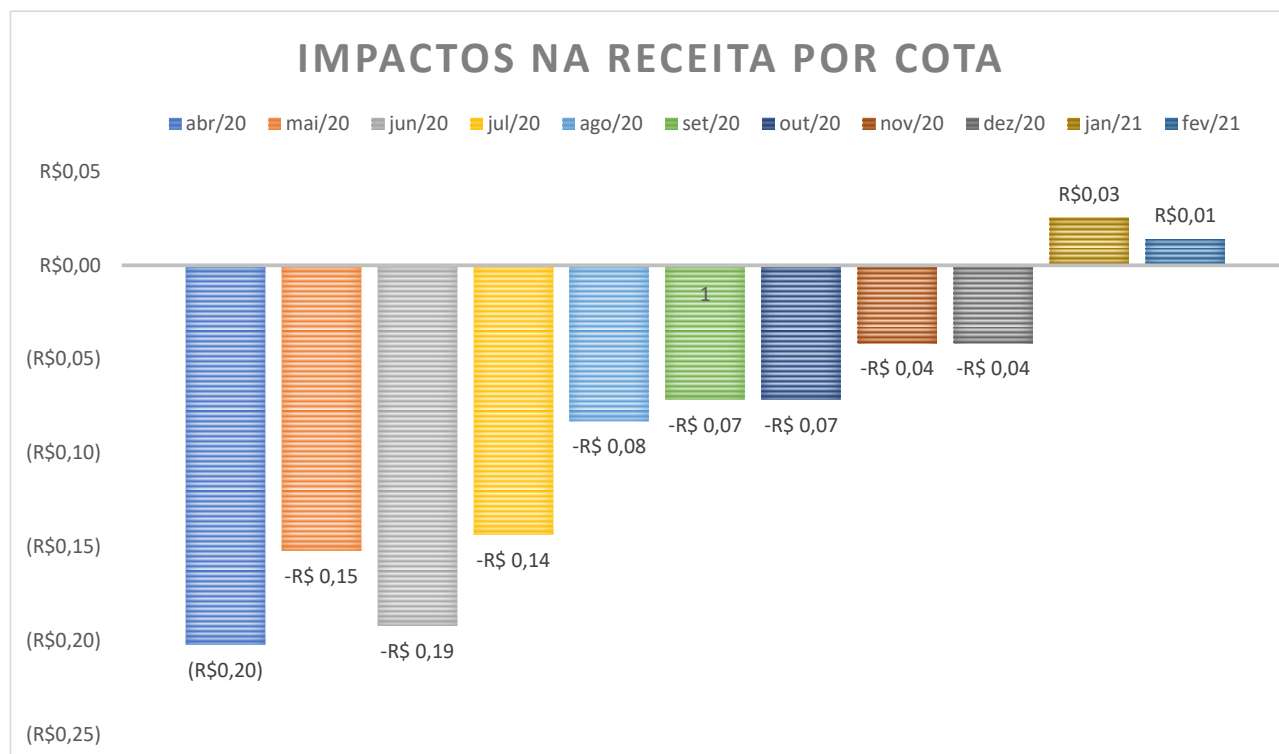


Cronograma de Vencimento de Contratos



2 – PANDEMIA DO NOVO CORONAVÍRUS – COVID-19

A decorrência da crise provocada pelo COVID-19 concluímos negociações com alguns locatários cujos impactos seguem abaixo:





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

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume
01/06/2020	184,00	184,00	175,00	183,90	183,08	134	24.533
02/06/2020	184,00	184,00	180,00	183,00	183,83	1.069	196.514
03/06/2020	183,00	183,00	178,01	179,00	182,64	588	107.392
04/06/2020	179,00	186,98	178,10	185,90	180,03	725	130.522
05/06/2020	185,90	185,90	183,00	185,00	185,33	268	49.668
08/06/2020	185,00	185,00	180,12	184,88	184,88	463	85.599
09/06/2020	184,88	185,90	179,00	185,00	183,34	696	127.605
10/06/2020	179,20	185,00	179,20	183,99	182,01	307	55.877
12/06/2020	183,00	184,00	179,50	184,00	183,80	620	113.956
15/06/2020	184,00	185,00	180,00	184,99	183,92	109	20.047
16/06/2020	184,95	185,00	183,20	184,01	184,62	387	71.448
17/06/2020	185,00	185,00	184,00	184,56	184,94	243	44.940
18/06/2020	184,56	188,00	184,56	188,00	185,83	925	171.893
19/06/2020	188,00	200,00	188,00	189,50	191,87	645	123.756
22/06/2020	184,50	195,00	184,50	195,00	191,06	484	92.473
23/06/2020	192,00	199,99	192,00	198,00	199,03	651	129.569
24/06/2020	197,98	197,98	197,01	197,01	197,54	38	7.507
25/06/2020	197,00	198,00	197,00	198,00	197,71	247	48.834
26/06/2020	198,00	198,00	186,00	195,00	192,57	452	87.042
29/06/2020	191,50	198,00	187,21	191,52	190,93	172	32.840
30/06/2020	191,70	198,98	191,70	198,96	196,57	70	13.760

4 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 30.06.2020

Patrimônio Líquido: R\$ 117.837.919,25

Total de quotas integralizadas: 383.936 quotas

Valor patrimonial da quota: R\$ 306,9207

Variação da quota no mês: 0,04%

Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,31%

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. 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. A empresa já pagou as duas primeiras parcelas do acordo restando a vencer a parcela 3.

Em empresa ocupante do módulo III do galpão I com área 7.125,10 estava inadimplente com os aluguéis vencidos em abril e maio/20, cujo montante, sem considerar os encargos locatícios, era de R\$ 159.580,74. De acordo com a empresa, tal inadimplência foi ocasionada pela crise financeira provocada pelo COVID-19, razão pela qual, após o início de negociação, que objetivou encontrar um solução para esse momento de crise, a partes chegaram a um consenso e formalizaram o acordo cujos impactos estão refletidos no gráfico “impactos na receita por quota” acima.

6- Distribuição de Rendimentos.

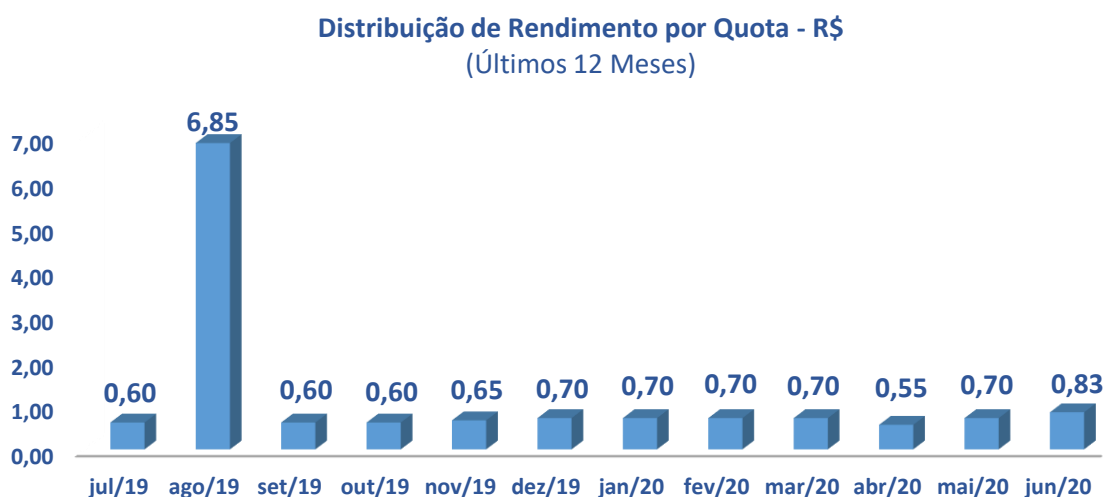
Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 30/06/2020

Data de Pagamento: 17/07/2020

Rendimento por cota: R\$ 0,83

Período de referência: junho/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
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%
jun-20	R\$ 198,96	8,14%	0,83	0,42%	R\$ 306,92	0,05%	0,27%
Total últimos 12 meses		20,57%		8,23%		-3,90%	4,56%
	DI			Selic			IFIX
Ano	2,15%		Ano	2,25%		12 meses	5,51%
Mensal	0,19%		Mensal	0,20%		No mês	5,61%

8 – FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 30 de junho é de R\$ 1.696.040,26 está detalhada na tabela abaixo:



	Saldo em 31 de dezembro/2019	1.547.934,37
Receita de Aluguel		2.628.382,91
Receita de Aplicação Financeira		23.700,43
Receita de juros e multas		95.204,47
Distribuição de Rendimentos		(1.552.247,54)
Comissão		(357.335,08)
Taxa de Administração		(258.034,56)
Despesas de unidades não locadas		(163.983,23)
Manutenção e conservação de bens		(144.067,27)
Despesas Taxas e Tributárias		(43.841,59)
Taxa de custódia		(36.845,76)
Outras Desp. Adm (Banco / Correios / Cópias)		(15.570,79)
Avaliação de ativos		(14.000,00)
Despesas com taxa CVM		(12.029,56)
Taxa Anuidade BM&Fbovespa		(10.077,17)
Despesas de auditoria		(7.750,00)
Honorários advocatícios		(7.260,00)
Taxa Anbima		(1.983,00)
Sub. Total		1.670.196,63
Adiantamento de terceiros		60.843,63
Investimentos		(35.000,00)
	Saldo em junho de 2020	1.696.040,26

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		Valor de Mercado em
		2018	Valorização	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



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.