



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
JULHO DE 2020



www.coinvalores.com.br

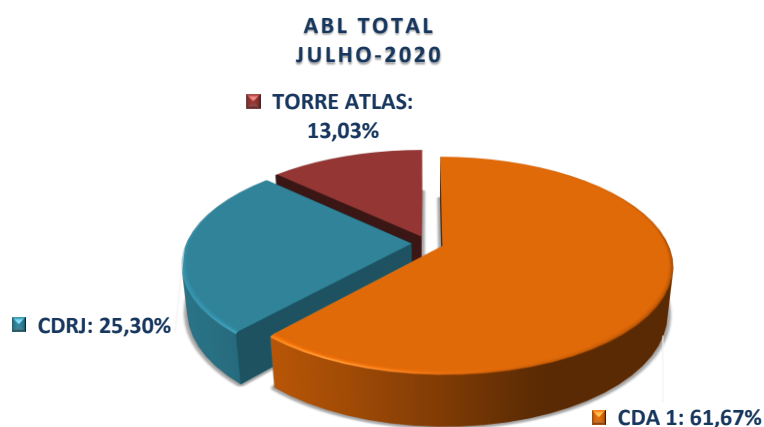


São Paulo, 28 de julho de 2020.

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:

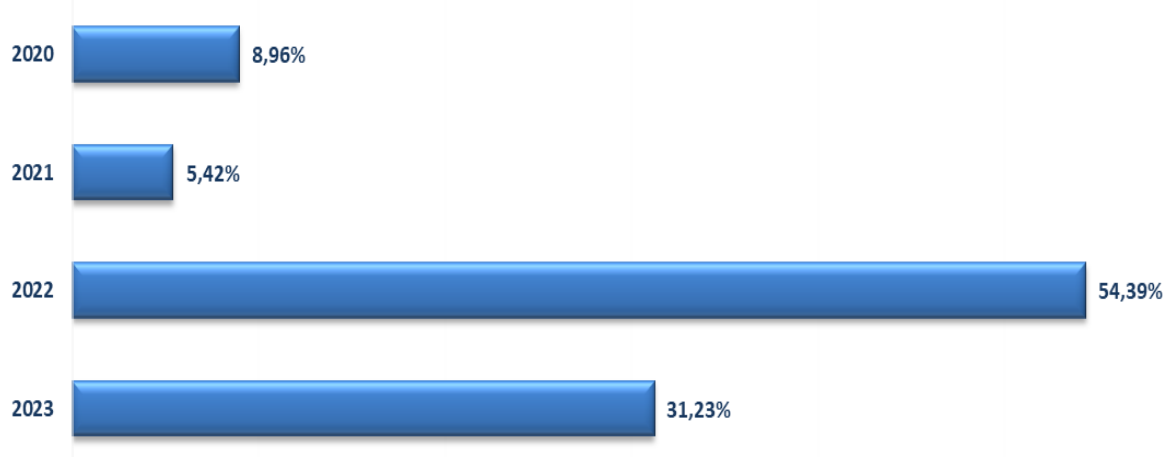
Imóveis - Fundo de Investimento Imobiliário Europar	Módulos / Blocos	Área Total m ²
CDA 1 - Módulos 1/2/3/4 - Via Anhanguera, km 17,25 - São Paulo	I, II, III e IV	23.684,63
CDA 2 - Rua Jornalista Paulo Zingg, 570 - São Paulo	–	1.929,40
CDA 3 - Via Anhanguera, km 17,25 - São Paulo	–	1.497,00
Laboratório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



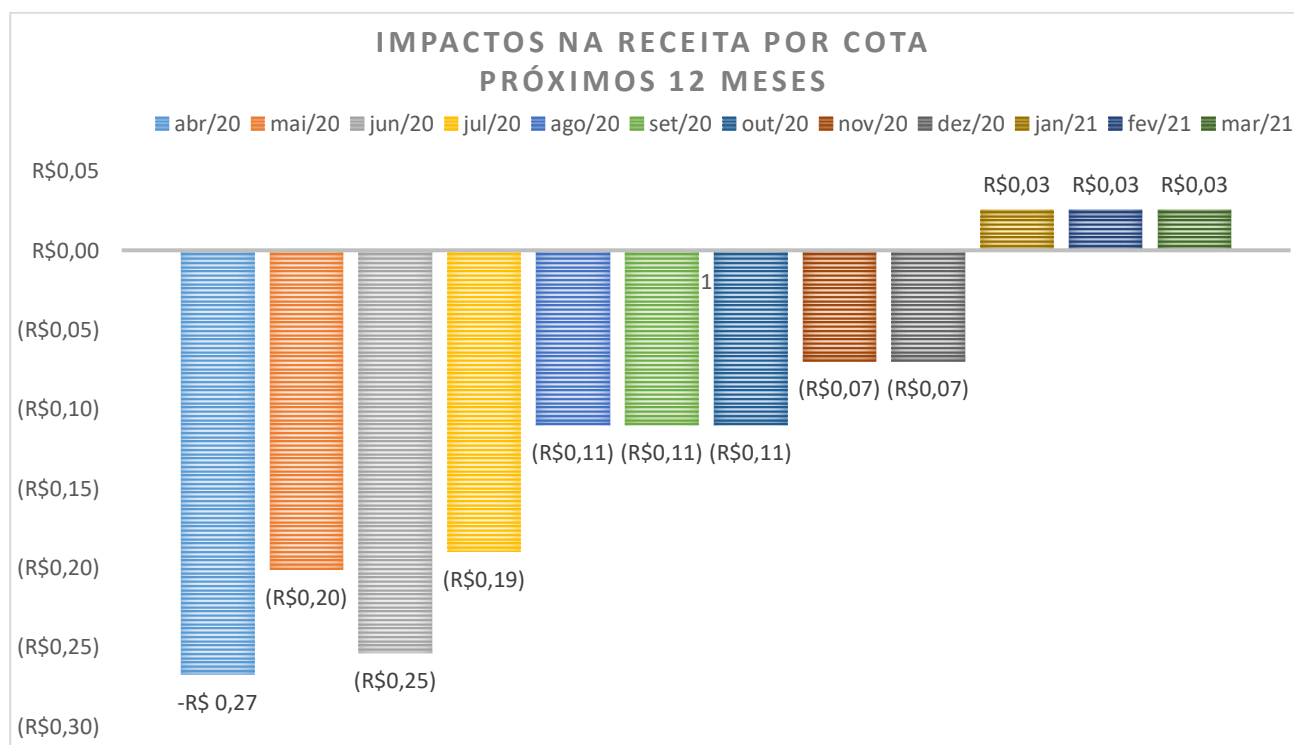


Cronograma de Vencimento de Contratos



2 – PANDEMIA DO NOVO CORONAVÍRUS – COVID-19

Em 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 R\$
01/07/2020	199,00	205,00	198,13	204,98	199,67	205	40.932,35
02/07/2020	204,98	204,99	199,00	204,98	202,99	203	41.206,97
03/07/2020	199,11	204,99	199,11	204,98	204,75	211	43.202,25
06/07/2020	204,98	205,00	204,96	205,00	204,98	752	154.144,96
07/07/2020	209,80	209,80	204,99	205,00	205,56	192	39.467,52
08/07/2020	205,00	209,49	204,99	207,00	207,28	291	60.318,48
09/07/2020	205,50	208,50	205,00	208,50	207,55	121	25.113,55
10/07/2020	209,35	209,35	205,00	205,01	206,54	293	60.516,22
13/07/2020	205,05	209,00	198,95	205,00	205,17	891	182.806,47
14/07/2020	205,00	205,00	198,75	201,00	200,06	361	72.221,66
15/07/2020	205,00	205,00	200,88	200,88	201,63	242	48.794,46
16/07/2020	200,90	202,00	200,20	200,20	201,69	67	13.513,23
17/07/2020	201,99	207,50	201,78	205,90	205,49	2.319	476.531,31
20/07/2020	205,90	209,00	205,90	209,00	206,60	2.532	523.111,20
21/07/2020	209,00	214,00	201,03	210,00	209,57	346	72.511,22
22/07/2020	210,00	213,89	202,41	213,00	212,16	66	14.002,56
23/07/2020	210,11	215,00	210,00	210,00	211,32	1.013	214.067,16
24/07/2020	212,00	212,00	210,00	210,00	211,00	229	48.319,00
27/07/2020	210,00	212,00	206,01	210,00	210,18	150	31.527,00
28/07/2020	210,00	211,00	202,50	210,50	207,65	150	31.147,50
29/07/2020	211,00	212,00	207,15	207,15	211,73	1.630	345.119,90
30/07/2020	212,00	212,00	206,99	206,99	208,12	88	18.314,56
31/07/2020	212,00	212,00	205,55	207,00	210,12	101	21.222,12

4 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 31.07.2020

Patrimônio Líquido: R\$ 117.673.202,05

Total de quotas integralizadas: 383.936 quotas

Valor patrimonial da quota: R\$ 306,4917

Variação da quota no mês: -0,13%

Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,10%

5- Distribuição de Rendimentos.

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 31/07/2020

Data de Pagamento: 17/08/2020

Rendimento por cota: R\$ 0,75

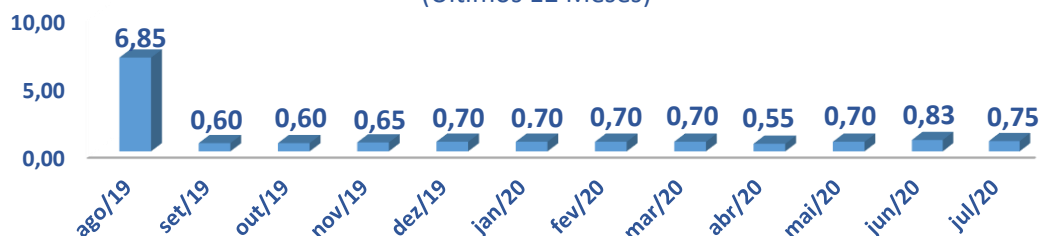
Período de referência: julho/2020.

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.

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



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”.

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
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%
jul-20	R\$ 207,00	4,04%	0,75	0,36%	R\$ 306,49	-0,14%	0,24%
Total últimos 12 meses		20,35%		8,23%		-4,77%	4,62%
	DI			Selic			IFIX
Ano	1,90%		Ano	2,00%		12 meses	2,87%
Mensal	0,17%		Mensal	0,18%		No mês	-2,60%



7 – FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 31 de julho de R\$ 1.650.484,75 está detalhada na tabela abaixo:

Saldo em 31 de dezembro/2019	1.547.934,37
Receita de Aluguel	3.061.523,84
Receita de Aplicação Financeira	26.883,98
Receita de juros e multas	103.567,07
Distribuição de Rendimentos	(1.870.290,60)
Comissão	(440.124,50)
Taxa de Administração	(304.185,47)
Manutenção e conservação de bens	(243.250,52)
Despesas de unidades não locadas	(169.669,26)
Despesas Taxas e Tributárias	(44.623,28)
Taxa de custódia	(41.440,64)
Despesas com taxa CVM	(18.044,34)
Outras Desp. Adm (Banco / Correios / Cópias)	(16.003,25)
Avaliação de ativos	(14.000,00)
Taxa Anuidade BM&Fbovespa	(10.077,17)
Despesas de consultoria	(8.090,00)
Despesas de auditoria	(7.750,00)
Honorários advocatícios	(7.338,75)
Taxa Anbima	(1.983,00)
Sub. Total	1.543.038,48
Outros valores não operacionais	142.446,27
Investimentos	(35.000,00)
Saldo em julho de 2020	1.650.484,75

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.