



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
OUTUBRO DE 2020



www.coinvalores.com.br



São Paulo, 13 de novembro 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:

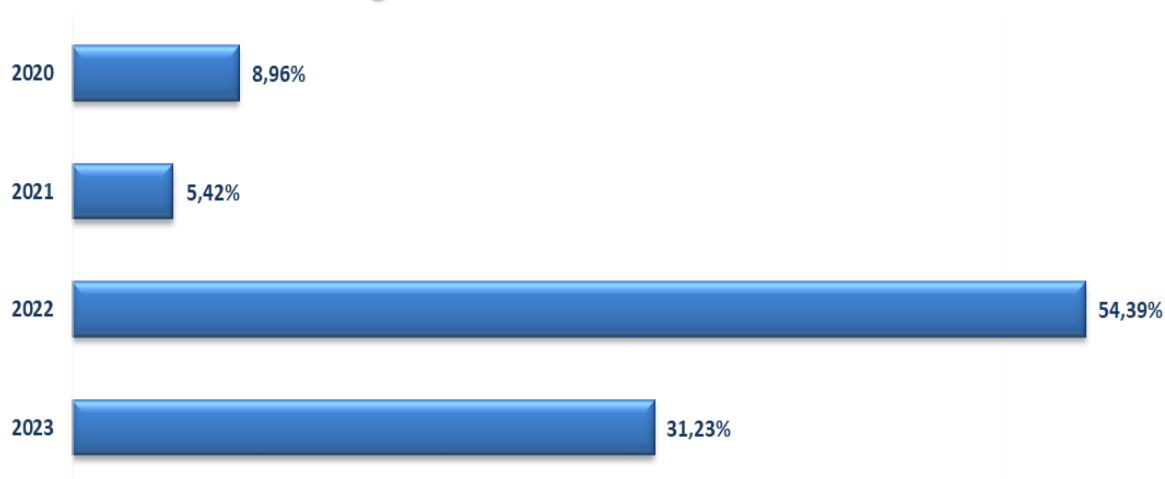
Imóveis - Fundo de Investimento Imobiliário Europar	Módulos / Blocos	Área Total m²
CDA 1 - Módulos 1/2/3/4 - Via Anhanguera, km 17,25 - São Paulo	I, II, III e IV	23.684,63
CDA 2 - Rua Jornalista Paulo Zingg, 570 - São Paulo	—	1.929,40
CDA 3 - Via Anhanguera, km 17,25 - São Paulo	—	1.497,00
Laboratório 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: 100% de ocupação em todos os imóveis



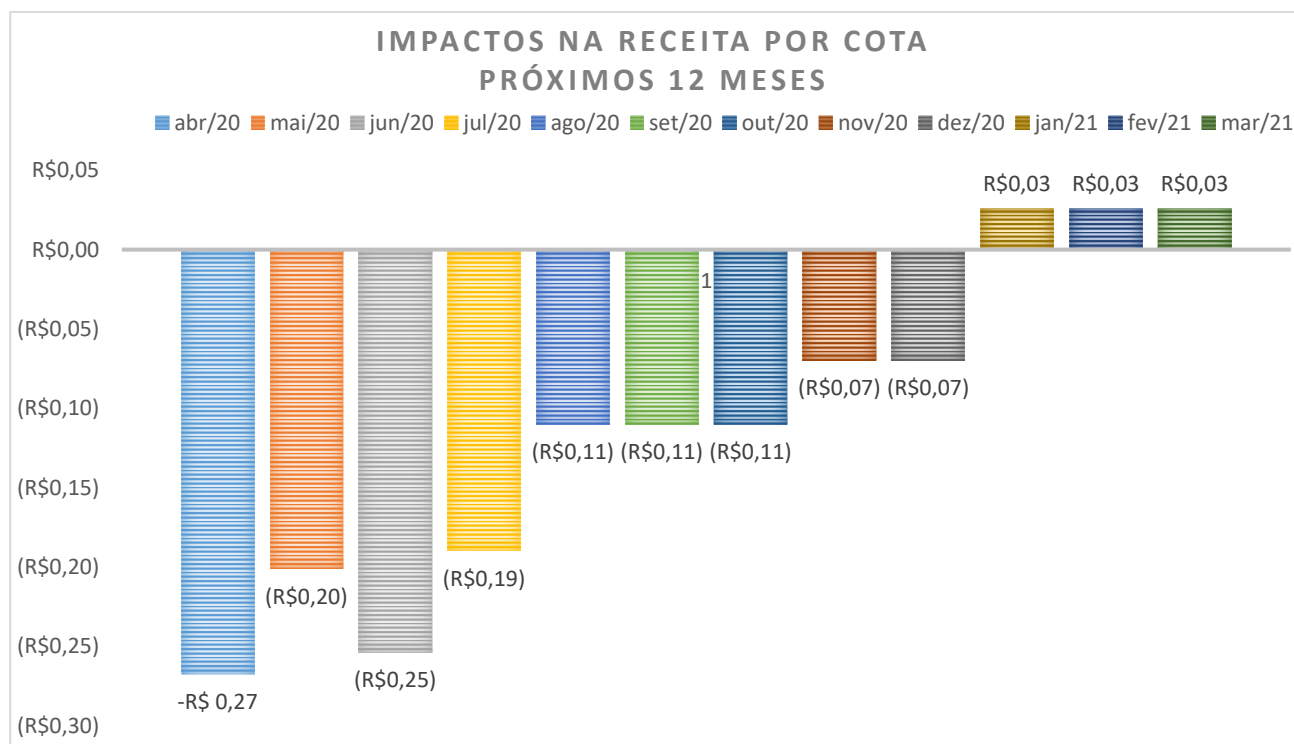


Cronograma de Vencimento de Contratos



2 – PANDEMIA DO NOVO CORONAVÍRUS – COVID-19

Abaixo, segue os impactos ocasionados pela crise provocada pelo COVID-19:





COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Europar

Relatório da Administração – Outubro de 2020



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

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
01/10/2020	216,70	219,99	212,02	219,98	218,56	1.122	245.224,32
02/10/2020	219,89	222,00	213,51	215,95	219,04	811	177.641,44
05/10/2020	215,95	220,00	213,00	217,05	219,69	2.497	548.565,93
06/10/2020	215,02	219,84	215,01	215,51	216,69	67	14.518,23
07/10/2020	218,99	218,99	212,56	217,98	215,60	157	33.849,20
08/10/2020	215,36	219,00	215,01	218,98	218,47	268	58.549,96
09/10/2020	216,12	218,90	216,12	218,90	216,51	32	6.928,32
13/10/2020	218,97	218,98	215,05	218,28	217,83	87	18.951,21
14/10/2020	218,28	218,98	215,00	218,98	216,92	359	77.874,28
15/10/2020	212,70	218,98	212,70	218,96	218,72	163	35.651,36
16/10/2020	218,94	218,96	214,50	214,66	216,57	765	165.676,05
19/10/2020	215,00	218,74	214,00	215,00	217,51	190	41.326,90
20/10/2020	218,25	218,25	212,85	213,99	214,10	187	40.036,70
21/10/2020	212,52	214,85	211,90	214,50	212,58	368	78.229,44
22/10/2020	214,50	214,90	212,28	214,19	214,24	217	46.490,08
23/10/2020	214,19	217,51	212,57	217,50	214,39	492	105.479,88
26/10/2020	217,50	217,50	212,60	216,50	214,49	66	14.156,34
27/10/2020	213,34	215,89	213,33	213,38	213,95	202	43.217,90
28/10/2020	213,31	215,93	212,01	212,10	213,05	82	17.470,10
29/10/2020	212,10	215,30	212,00	214,85	212,74	102	21.699,48
30/10/2020	214,77	215,25	212,00	213,99	213,08	278	59.236,24

4 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 31.10.2020

Patrimônio Líquido: R\$ 117.932.462,88

Total de quotas integralizadas: 383.936 quotas

Valor patrimonial da quota: R\$ 307,1610

Variação da quota no mês: 0,16%

Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,40%

5- Distribuição de Rendimentos.

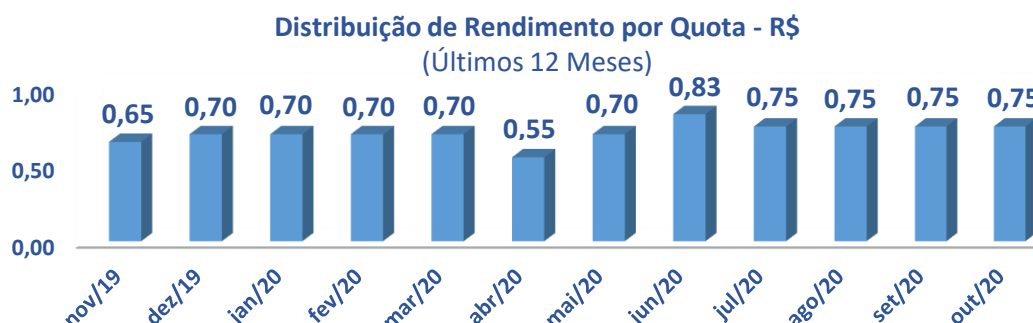
Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 30/10/2020

Data de Pagamento: 16/11/2020

Rendimento por cota: R\$ 0,75

Período de referência: outubro/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.



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
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%
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%
Total últimos 12 meses		12,92%		4,46%		-4,26%	2,81%
	DI			Selic			IFIX
Ano	1,90%		Ano	2,00%		12 meses	-4,30%
Mensal	0,16%		Mensal	0,17%		No mês	-1,00%



7 – FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 31 de outubro de R\$ 1.684.418,23 está detalhada na tabela abaixo:

Saldo em 31 de dezembro/2019	1.547.934,37
Receita de Aluguel	4.197.254,97
Receita de juros e multas	105.697,24
Receita de Aplicação Financeira	19.043,54
Distribuição de Rendimentos	(2.733.752,10)
Comissão	(522.913,92)
Taxa de Administração	(442.638,20)
Manutenção e conservação de bens	(287.426,83)
Despesas de unidades não locadas	(236.942,32)
Taxa de custódia	(63.703,99)
Despesas Taxas e Tributárias	(43.432,28)
Despesas com taxa CVM	(24.059,12)
Outras Desp. Adm (Banco / Correios / Cópias)	(18.295,10)
Despesas de consultoria	(29.390,00)
Despesas de auditoria	(15.500,00)
Avaliação de ativos	(31.492,71)
Taxa Anuidade BM&Fbovespa	(10.077,17)
Honorários advocatícios	(12.265,61)
Taxa Anbima	(3.305,00)
Sub. Total	1.394.735,77
Outros valores não operacionais	338.432,55
Investimentos	(48.750,09)
Saldo em 31 de outubro de 2020	1.684.418,23

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.