



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
DEZEMBRO DE 2020



www.coinvalores.com.br

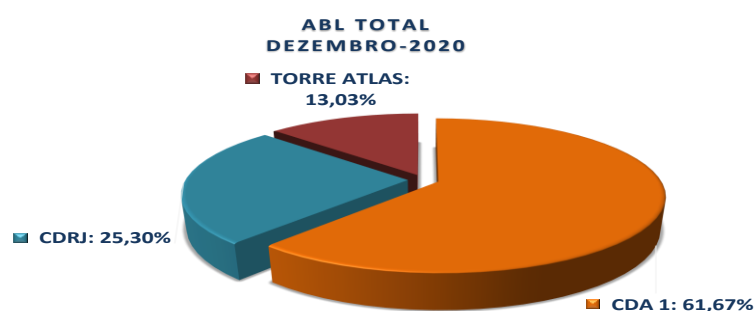


São Paulo, 19 de janeiro de 2021.

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR foi constituído em dezembro de 2002 tendo como objetivo investir em imóveis comerciais e industriais destinados à locação. 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:

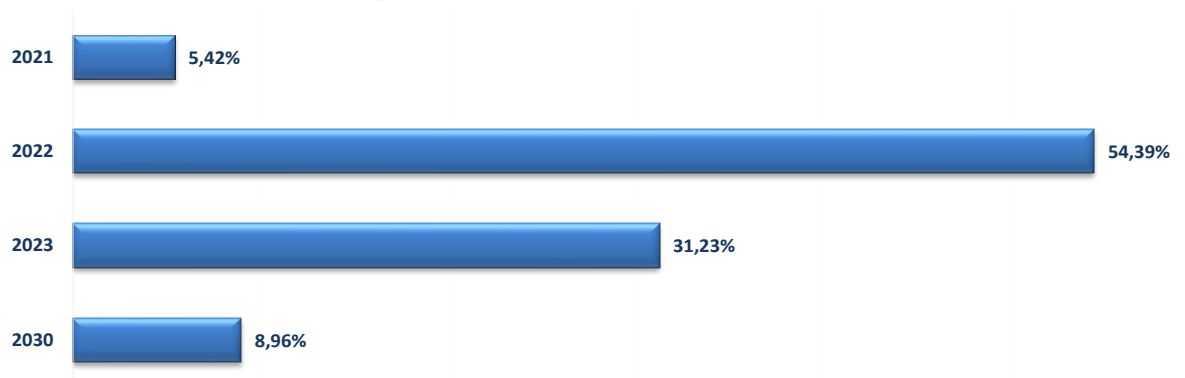
Imóveis - Fundo de Investimento Imobiliário Europar	Módulos / Blocos	Área Total m ²
CDA 1 - Módulos 1/2/3/4 - Via Anhanguera, km 17,25 - São Paulo	I, II, III e IV	23.684,63
CDA 2 - Rua Jornalista Paulo Zingg, 570 - São Paulo	—	1.929,40
CDA 3 - Via Anhanguera, km 17,25 - São Paulo	—	1.497,00
Laboratório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



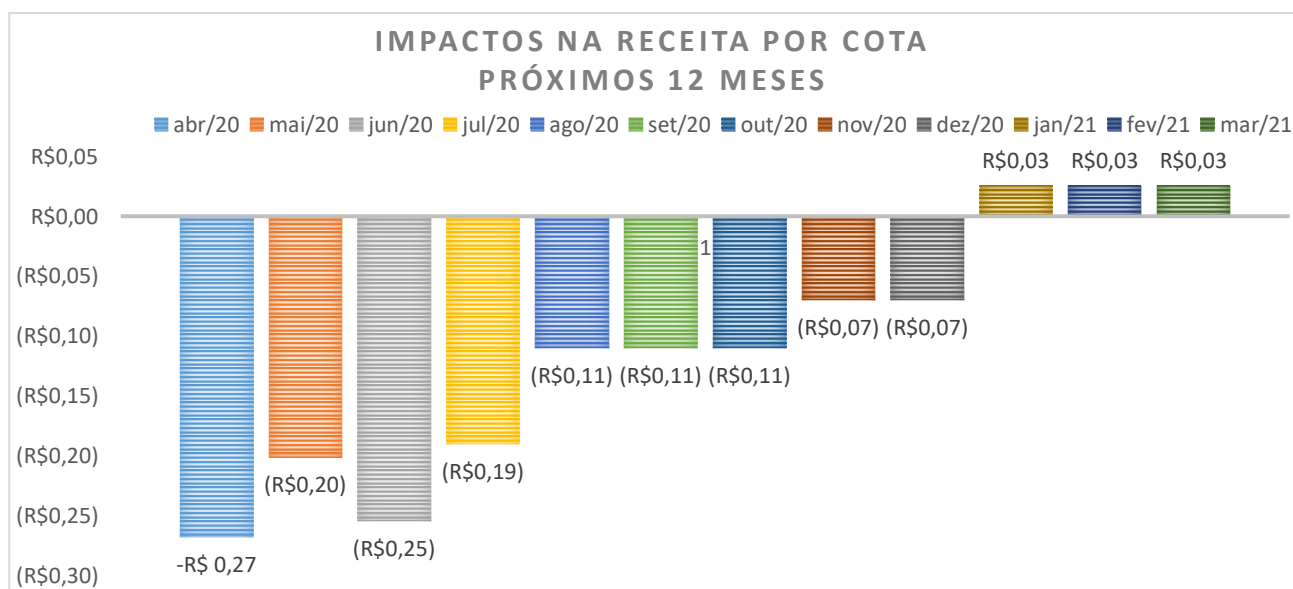


Cronograma de Vencimento de Contratos



2 – PANDEMIA DO NOVO CORONAVÍRUS – COVID-19

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





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

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
01/12/2020	218,98	222,00	208,62	209,05	213,41	200	42.682,00
02/12/2020	209,04	214,93	209,04	214,90	213,96	166	35.517,36
03/12/2020	214,89	218,99	212,50	214,54	214,38	2.043	437.978,34
04/12/2020	214,54	214,77	212,60	214,69	214,60	67	14.378,20
07/12/2020	214,68	214,69	212,59	214,59	214,65	965	207.137,25
08/12/2020	212,58	214,56	212,58	214,49	214,37	15	3.215,55
09/12/2020	213,06	214,39	213,06	213,30	214,00	159	34.026,00
10/12/2020	212,00	214,37	211,66	214,15	213,67	48	10.256,16
11/12/2020	214,09	214,10	211,68	214,04	214,07	407	87.126,49
14/12/2020	214,00	214,04	212,50	213,20	212,62	765	162.654,30
15/12/2020	212,12	212,12	209,81	210,95	210,33	1.254	263.753,82
16/12/2020	210,95	211,41	208,05	209,00	209,18	105	21.963,90
17/12/2020	210,93	211,10	209,00	209,90	209,89	294	61.707,66
18/12/2020	210,95	221,50	209,20	221,50	213,69	3.221	688.295,49
21/12/2020	221,50	221,50	210,01	220,83	215,76	371	80.046,96
22/12/2020	220,78	220,78	215,00	219,67	215,65	123	26.524,95
23/12/2020	216,48	219,67	215,00	219,63	216,84	439	95.192,76
28/12/2020	219,58	219,63	215,02	219,50	218,82	245	53.610,90
29/12/2020	219,50	219,99	215,01	219,99	219,40	269	59.018,60
30/12/2020	220,00	221,50	217,50	221,38	220,03	331	72.829,93

4 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 31.12.2020

Patrimônio Líquido: R\$ 108.585.064,55

Total de quotas integralizadas: 383.936 quotas

Valor patrimonial da quota: R\$ 282,8207

Variação da quota no mês: -7,97%

Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos: -7,21%

Em dezembro/20 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 -7,97%. O impacto do Ajuste ao Valor Justo representou uma variação negativa de -7,64% no valor patrimonial da quota, ou seja, se desconsiderarmos o Ajuste ao Valor Justo a quota teria uma variação de -0,33%.



5- Distribuição de Rendimentos.

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 30/12/2020

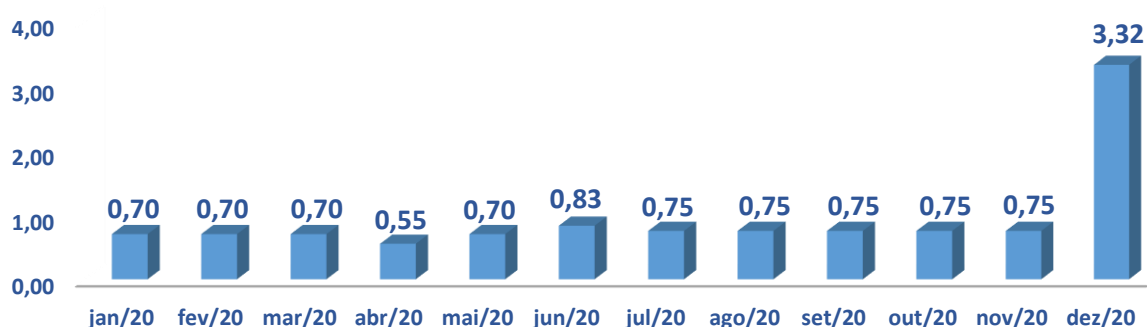
Data de Pagamento: 15/01/2021

Rendimento por cota: R\$ 3,32

Período de referência: dezembro/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)



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.

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
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%
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%
Total últimos 12 meses		5,42%		5,68%		-7,61%	3,82%
	DI			Selic			IFIX
Ano	1,90%		Ano	2,00%		12 meses	-10,24%
Mensal	0,16%		Mensal	0,17%		No mês	2,19%

7 – FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 31 de dezembro é de R\$ 3.109.805,63 está detalhada na tabela abaixo:



Saldo de caixa em dezembro de 2019	1.547.934,37
Receita de aluguel	5.336.866,92
Receita na alienação de bens	1.150.000,00
Receita de juros e multas	106.921,00
Receita de Aplicação Financeira	30.721,77
Receita Total	6.624.509,69
Despesas de comissão	(580.413,92)
Taxa de Administração	(534.940,02)
Manutenção e conservação de bens	(398.525,32)
Despesas de Unidades Não Locadas	(198.490,74)
Despesas de advogados	(130.375,64)
Taxa de custódia Bradesco	(69.703,99)
Despesa de avaliação de ativo	(48.985,42)
Despesas tributárias	(44.766,31)
Despesas de consultoria	(29.390,00)
Despesas com Taxa CVM	(24.059,12)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(19.491,69)
Despesas de auditoria	(15.500,00)
Taxa BM&FBovespa	(10.077,17)
Taxa Anbima	(3.966,00)
Despesa Total	(2.108.685,34)
Distribuição de rendimentos	(3.308.964,30)
Sub Total	2.754.794,42
Investimentos	(48.750,10)
Outros valores não operacionais	403.761,31
Saldo de caixa em dezembro de 2020	3.109.805,63

8 – 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\$ 106.500.000,00 base dezembro de 2020 conforme detalhado na tabela abaixo:



Imóvel / Locatário		Valor de Mercado em 2019	Investimentos	Total Parcial 2020	Ajuste ao Valor Justo	Valor de Mercado em 2020
Rua Sargento Aquino	Terreno	3.035.300,00		3.035.300,00	-1.666.823,00	1.368.477,00
	Edificações	2.332.200,00		2.332.200,00	1.499.323,00	3.831.523,00
Rodovia Anhanguera - CDA	Terreno	48.926.000,00		48.926.000,00	-13.479.586,00	35.446.414,00
	Edificações	36.279.000,00	27.500,18	36.306.500,18	7.947.085,82	44.253.586,00
Torre de Elevadores / Av. Interlagos	Terreno	13.842.000,00		13.842.000,00	-10.931.926,00	2.910.074,00
	Edificações	1.357.000,00		1.357.000,00	7.332.926,00	8.689.926,00
Rua Comandante Vergueiro / RJ	Terreno	3.567.000,00		3.567.000,00	-1.409.463,00	2.157.537,00
	Edificações	6.145.000,00		6.145.000,00	1.697.463,00	7.842.463,00
Total		115.483.500		115.511.000	-9.011.000	106.500.000
Valor por quota		300,79		300,86		277,39

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.