



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
MARÇO DE 2021



www.coinvalores.com.br

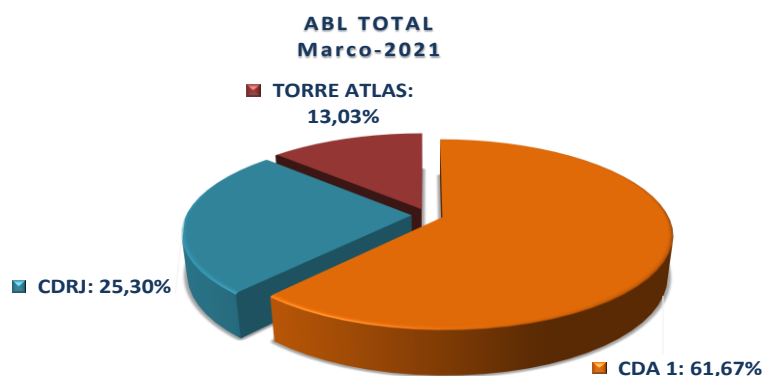


São Paulo, 20 de abril de 2021.

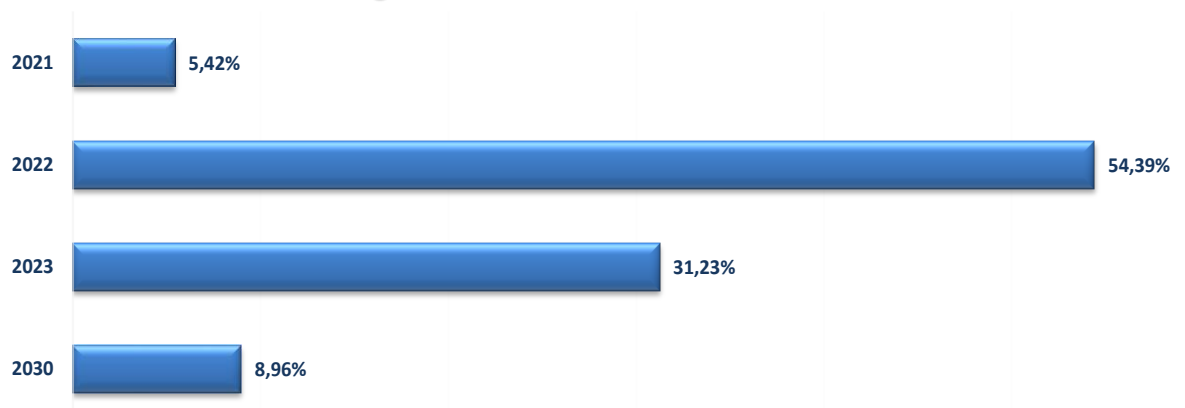
O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR foi constituído em dezembro de 2002 tendo como objetivo investir em imóveis comerciais e industriais destinados à locação. Abaixo segue a distribuição dos imóveis os quais compõem os ativos do Fundo:

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





COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Europar

Relatório da Administração – Março de 2021



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

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
01/03/2021	211,99	212,00	205,00	211,79	205,55	1.111	228.366,05
02/03/2021	211,76	211,83	209,00	211,55	210,98	472	99.582,56
03/03/2021	211,80	211,80	208,16	211,00	211,19	33	6.969,27
04/03/2021	211,30	225,52	208,61	210,01	212,05	1.178	249.794,90
05/03/2021	210,06	211,29	205,00	210,47	205,28	11.877	2.438.110,56
08/03/2021	210,48	211,00	207,72	211,00	210,78	273	57.542,94
09/03/2021	211,00	211,00	209,14	210,99	210,90	542	114.307,80
10/03/2021	210,99	211,00	209,20	210,79	210,91	582	122.749,62
11/03/2021	210,79	211,00	209,53	210,99	210,85	125	26.356,25
12/03/2021	210,99	210,99	207,11	210,50	209,74	115	24.120,10
15/03/2021	210,00	210,50	207,51	209,86	209,51	248	51.958,48
16/03/2021	210,00	210,00	205,00	207,01	207,91	628	130.567,48
17/03/2021	209,76	209,76	205,11	208,88	208,45	85	17.718,25
18/03/2021	205,02	207,99	204,01	204,25	204,82	866	177.374,12
19/03/2021	205,96	210,00	205,75	209,88	207,79	590	122.596,10
22/03/2021	209,50	210,00	207,15	209,83	209,33	205	42.912,65
23/03/2021	209,83	209,83	207,00	209,50	209,29	135	28.254,15
24/03/2021	209,99	209,99	204,00	208,85	207,24	776	160.818,24
25/03/2021	208,85	209,65	208,83	209,58	209,53	150	31.429,50
26/03/2021	209,92	210,00	205,00	209,00	209,07	1.030	215.342,10
29/03/2021	208,94	208,94	205,01	207,99	206,73	146	30.182,58
30/03/2021	203,51	207,90	203,51	207,68	206,70	81	16.742,70
31/03/2021	207,67	207,68	204,00	205,10	204,63	729	149.175,27

3 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 31.03.2021

Patrimônio Líquido: R\$ 108.776.379,98

Total de quotas integralizadas: 383.936 quotas

Valor patrimonial da quota: R\$ 283,3190

Variação da quota no mês: 0,05%

Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,52%

4- Distribuição de Rendimentos.

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 31/03/2021

Data de Pagamento: 15/04/2021

Rendimento por cota: R\$ 1,35

Período de referência: março/2021.

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.

5 – 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
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%
jan-21	R\$ 218,00	-1,53%	1,30	0,60%	R\$ 283,07	0,09%	0,46%
fev-21	R\$ 211,90	-2,80%	1,35	0,64%	R\$ 283,18	0,04%	0,48%
mar-21	R\$ 205,10	-3,21%	1,35	0,66%	R\$ 283,32	0,05%	0,48%
Total últimos 12 meses		27,95%		6,47%		-7,62%	4,58%
	DI			Selic			IFIX
Ano	2,65%		Ano	2,75%		12 meses	14,14%
Mensal	0,24%		Mensal	0,25%		No mês	-1,38%



6 – FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 31 de março é de R\$ 2.147.373,36 está detalhada na tabela abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	2.170.305,76	3.109.805,63
Receita de aluguel	641.610,06	1.924.024,39
Receita de Aplicação Financeira	3.003,09	10.871,26
Receita de juros e multas	1.422,38	5.195,70
Receita Total	646.035,53	1.940.091,35
Manutenção e conservação de bens	-	(186.632,84)
Taxa de Administração	(46.150,91)	(138.452,73)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(6.205,16)	(8.273,34)
Taxa de custódia	(3.000,00)	(9.000,00)
Despesas de advogados	(1.100,00)	(7.500,15)
Despesas tributárias	(596,11)	(2.127,40)
Taxa anuidade - B3	-	(10.328,06)
Auditoria	-	(7.750,00)
Despesas com Taxa CVM	-	(6.014,78)
Despesa Total	(57.052,18)	(376.079,30)
Distribuição de rendimentos	(517.510,08)	(2.294.416,47)
Sub Total	2.241.779,03	2.379.401,21
Investimentos	(94.166,50)	(180.280,01)
Outros valores não operacionais	(239,17)	(51.747,84)
Saldo de caixa final dos períodos	2.147.373,36	2.147.373,36

INVESTIMENTOS

A propósito da nomenclatura “investimentos” mencionada na tabela acima, trata-se de adaptações de acessibilidade para atendimento à deficientes físicos a serem introduzidas no Centro de Distribuição Anhanguera “CDA” nos termos da NBR 9050/15. O montante a ser dispendido será de R\$ 899.599,00 segregado da seguinte forma:

- R\$ 732.090,00 dividido em 10 parcelas iguais de R\$ 73.209,00 referente à execução da obra; e
- R\$ 167.500,00 dividido em 8 parcelas iguais de R\$ 20.937,50 referente a aquisição dos elevadores de PNE.

O montante de R\$ 180.280,01 refere-se a soma da primeira e segunda parcela do serviço de execução da obra bem como da aquisição dos elevadores de PNE.



O recurso que viabilizou o investimento foi obtido por meio da reserva de caixa equivalente a 5% do resultado acumulado nos últimos anos nos termos da Lei aplicável aos Fundos Imobiliários, razão pela qual, tal importância não impactou, por não afetar o resultado operacional, a distribuição de rendimentos do Fundo.

7 – 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

8 – 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.