



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
AGOSTO DE 2019



www.coinvalores.com.br

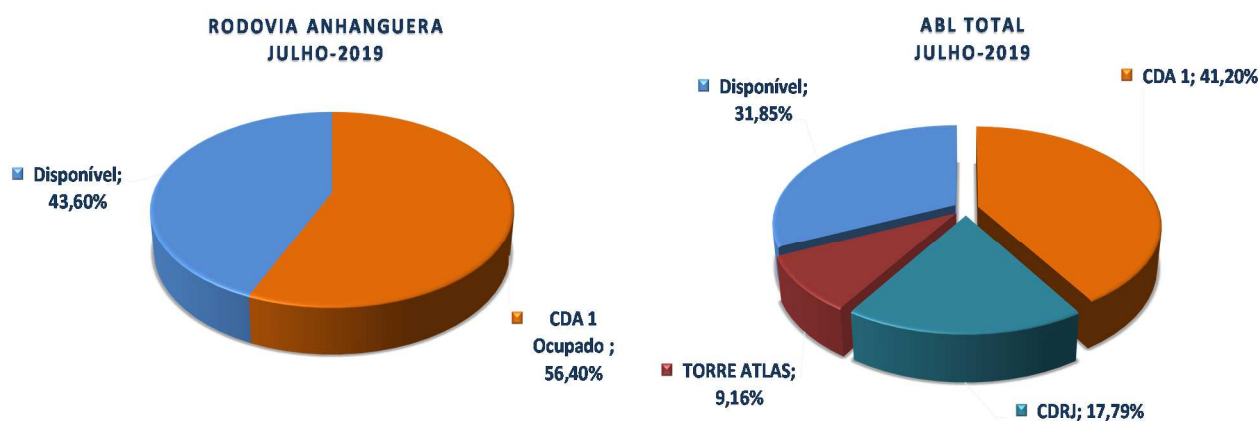


São Paulo, 18 de setembro de 2019.

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	22.865,30
CDA 2 - Rua Jornalista Paulo Zingg, 570 - São Paulo	—	1.929,40
CDA 3 - Via Anhanguera, km 17,25 - São Paulo	—	1.496,50
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		35.993,81

1 – OCUPAÇÃO



Processo de locação

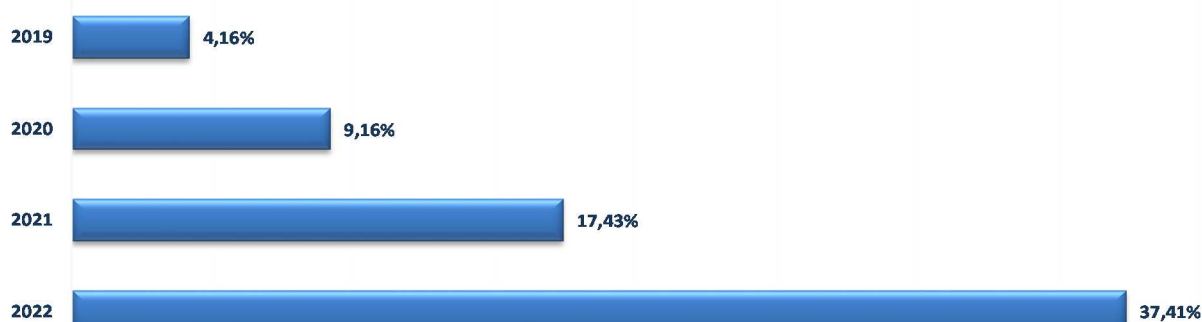
Recebemos proposta de empresa interessada na locação do Galpão III com área de 1.496,50m² de área localizado no Centro de Distribuição Anhanguera, “CDA”. A proposta comercial encontra-se em fase avançada de negociação, .

Recebemos duas propostas com empresas distintas para locação do módulo I com área de 6.974m² e IV com área de 5.061m² localizados no CDA. As condições comerciais estão em fase inicial de negociação. Entre o período de agosto e até a presente data, recebemos visitas de cinco empresas

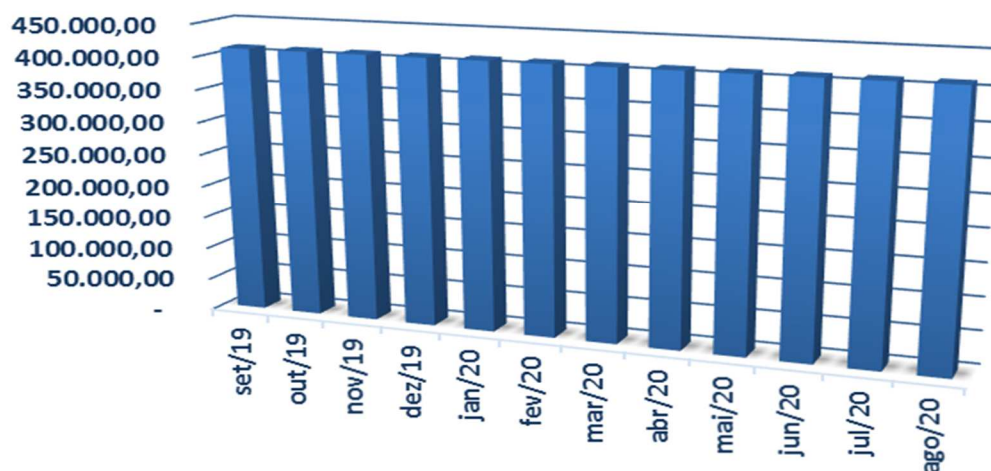


distintas buscando áreas no CDA de 1.496m², 4.000m², 6.974m² e 10.000m². Destas visitas, três empresas apresentaram propostas comerciais com interesse na locação do Galpão III “G3” com área de 1.496,50m², módulo I com área de 6.974.m² e módulo IV com área de 5.061m².

Cronograma de Vencimento de Contratos



Receita Anual Projetada



Para efeito de maior entendimento do gráfico acima prestamos os seguintes esclarecimentos:

- As informações apresentadas referem-se às estimativas de receita de locação considerando a posição de contratos já formalizados até esta data, eventuais carências e descontos contratados, desocupações já formalmente notificadas, bem como eventuais multas rescisórias;
- Para contratos com vencimento no período projetado estamos considerando a hipótese de renovação.
- Não estamos considerando a aplicação de IGP-M/FG para reajuste dos contratos.

Atenção:



- Por se tratar de projeção, baseada em informações detidas até a presente data, não há qualquer garantia por parte da Administradora quanto a efetiva realização das receitas projetadas, que poderão ser alteradas por fatores supervenientes, para menos ou para mais;
- Estamos projetando as receitas brutas, sem dedução de qualquer despesa;
- A receita de locação estimada não representa projeção de distribuição de rendimentos aos quotistas do Fundo, uma vez que tais rendimentos são calculados de acordo com a apuração do resultado do caixa, no qual são consideradas outras variáveis, tais como: receitas inesperadas, desocupações, novas locações, despesas extraordinárias, carência, desconto, inadimplência dentre outras.

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

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume
01/08/2019	170,99	175,00	168,00	168,00	171,09	111	18.991
02/08/2019	167,20	167,20	167,00	167,00	167,00	96	16.032
05/08/2019	167,00	168,50	167,00	167,00	167,07	168	28.068
06/08/2019	168,00	168,50	165,23	168,50	167,99	172	28.894
07/08/2019	166,02	167,00	166,01	167,00	166,88	45	7.510
08/08/2019	166,00	167,00	166,00	166,00	166,03	163	27.063
09/08/2019	169,50	169,50	166,00	166,00	168,21	36	6.056
12/08/2019	169,40	169,40	165,01	165,01	165,98	158	26.225
13/08/2019	166,00	168,80	166,00	168,75	168,09	44	7.396
14/08/2019	167,55	167,55	166,02	166,02	166,77	71	11.841
16/08/2019	168,00	168,50	166,02	166,02	166,31	125	20.789
19/08/2019	166,02	167,00	166,00	167,00	166,21	115	19.114
20/08/2019	167,00	167,19	164,00	167,19	164,56	1.694	278.765
21/08/2019	164,01	165,49	164,00	165,00	164,39	167	27.453
22/08/2019	165,48	165,48	165,48	165,48	165,48	11	1.820
23/08/2019	165,47	166,50	164,00	164,03	164,32	315	51.761
26/08/2019	164,05	168,49	162,00	162,00	163,35	777	126.923
27/08/2019	162,03	167,99	162,03	167,99	167,24	8	1.338
28/08/2019	167,99	167,99	167,00	167,00	167,29	10	1.673
29/08/2019	169,89	169,89	165,01	169,34	169,67	779	132.173
30/08/2019	169,35	174,00	169,35	172,00	170,03	40.231	6.840.477

3 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 31.08.2019

Patrimônio Líquido: R\$ 123.561.045,27

Total de quotas integralizadas: 383.936 quotas

Valor patrimonial da quota: 321,8272

Variação da quota no mês: 0,77%

Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos: 2,92%



4 – INADIMPLÊNCIA

Conforme temos noticiado, ao longo dos últimos dois anos a Administradora vinha mantendo tratativas para viabilizar a formalização de um acordo para liquidação da dívida de responsabilidade da empresa Elemar. Diante das dificuldades em firmar tal acordo, em 13/07/2017 ingressamos com uma ação de despejo junto a 20ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, e na sequência, no dia 14/07/2017 ingressamos com a ação de execução de título extrajudicial junto a 28ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo

Cabe observar que em relação a ação de despejo em 10/06/2019 foi julgado procedente o pedido remanescente, para o fim de rescindir o contrato de locação e os seus respectivos aditivos e decretar o despejo da locatária do imóvel locado, ainda por ela ocupado, denominado de "Módulo III" do Galpão 1. Foram apresentados embargos declaratórios em 18/06/2019 que se encontra em fase de julgamento.

Em 19/07/2019 a administradora publicou novo Fato Relevante informando a formalização do acordo para quitação da dívida cujo montante atualizado é de R\$ 4.492.642,23 sendo concedido um desconto de 18,31% o que reduziu a dívida para R\$ 3.670.000,00. A maior parte da dívida deverá ser paga em dinheiro, cujo valor líquido a receber descontando os honorários advocatícios será de R\$ 2.520.000,00 e o saldo restante será pago por meio de dação em pagamento de um terreno localizado no loteamento da Prata na Fazenda da Grama com área de 2.793,43m² avaliado ao valor de mercado em R\$ 870.000,00.

Conforme retratado no Fato Relevante publicado ao mercado em 28/08/2019, a dívida foi devidamente quitada por meio do recebimento dos seguintes valores:

- i) Recebimento da parcela em dinheiro, já deduzida do valor dos honorários advocatícios e devidamente corrigida pelo CDI, no montante de R\$ 2.534.845,94 (dois milhões e quinhentos e trinta quatro mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e noventa e quatro centavos). Conforme constou do Fato Relevante acima mencionado, sobre este valor não haverá incidência de taxa de administração; e
- ii) Assinatura da escritura pública de dação em pagamento do imóvel denominado lote 03 – Quadra W “ Loteamento da Prata na fazenda da Grama”, cedido a valor de mercado por R\$ 870.000,00 (oitocentos e setenta mil reais).

A propósito do imóvel recebido em dação em pagamento a Administradora adotará oportunamente as providências para sua alienação de acordo com as melhores condições de mercado.

Em decorrência da quitação do acordo foi ratificada a renovação do contrato de locação por período de 3 (três) anos cuja garantia será caução-imobiliária de um apartamento “duplex” localizado no Guarujá avaliado em R\$ 2.330.000,00.

A empresa ocupante do Galpão 3 localizado no CDA com área de 1.496,50 m² está inadimplente com parte do aluguel vencido em fev/19 bem como aluguéis vencidos em março, maio e junho/19,



bem como multa rescisória proporcional de 3 (três) aluguéis totalizando um débito no valor original, sem correção, de R\$ 168.964,26. A locatária encaminhou nova proposta para pagamento parcelado do débito e apresentou uma garantia que se encontra em fase de análise. O acordo de parcelamento do débito está em fase de formalização.

Distribuição de Rendimentos:

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 30/08/2018

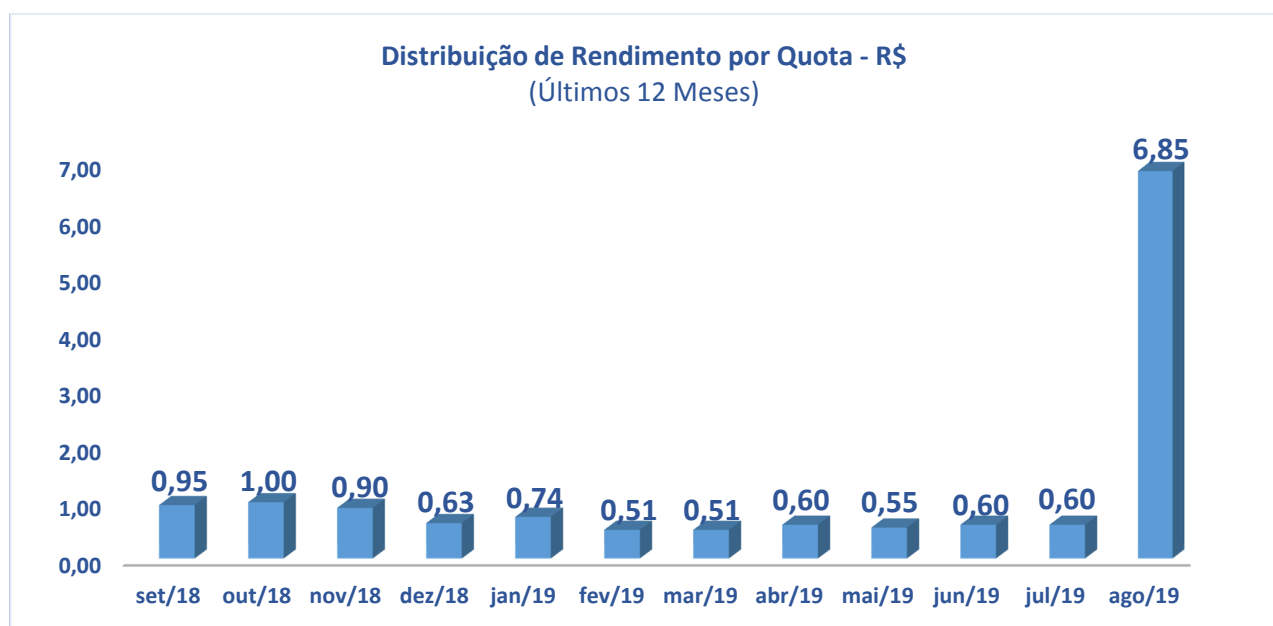
Data de Pagamento: 17/09/2019

Rendimento por cota: R\$ 6,85

Período de referência: Agosto/2019.

Em razão do recebimento do montante em dinheiro do acordo firmado com Locatário, o Fundo irá distribuir, excepcionalmente neste mês, o valor de R\$ 6,85/por quota.

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”.



5– FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 31 de agosto é de R\$ 3.945.325,34 está detalhada na tabela abaixo:

	Saldo em 31 de dezembro/2018	1.332.821,94
Receita de Aluguel		5.720.475,06
Receita de Aplicação Financeira		57.558,42
Distribuição de Rendimentos		(1.817.667,82)
Despesas de unidades não locadas		(617.186,95)
Taxa de Administração		(328.233,98)
Despesas de IPTU		(218.004,85)
Despesas advogados		(55.893,77)
Taxa de custódia		(33.802,55)
Manutenção e conservação de bens		(26.830,00)
Outras Desp. Adm (Banco / Correios / Cópias)		(21.706,43)
Despesas com taxa CVM		(18.044,34)
Despesas de auditoria		(15.000,00)
Despesas Taxas e Tributárias		(11.789,30)
Taxa Anuidade BM&Fbovespa		(9.591,65)
Seguro predial		(8.290,03)
Consultoria técnica		(3.860,00)
Taxa Anbima		(1.983,00)
	Subtotal	3.922.970,75
Adiantamento de terceiros		22.354,59
	Saldo em agosto de 2019	3.945.325,34

6 – 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\$ 121.084.000,00 - base dezembro de 2018 conforme detalhado na tabela abaixo:



Imóvel / Locatário	Valor de Mercado em		CD RJ		Valor Atual laudo		Valor de Mercado em	
		2017		(Investimentos)		2017+Investimento	Valorização	2018
Rua Sargento Aquino - Terreno Fedex	Terreno	2.980.000,00			2.980.000,00		30.000,00	3.010.000,00
	Edificações	1.990.000,00			1.990.000,00		136.000,00	2.126.000,00
Rodovia Anhanguera - Terreno CDA	Terreno	54.310.000,00			54.310.000,00		1.810.000,00	56.120.000,00
	Edificações	36.840.000,00			36.840.000,00		20.000,00	36.860.000,00
Torre de Elevadores / Terreno Av. Interlagos	Terreno	11.560.000,00			11.560.000,00		484.000,00	12.044.000,00
	Edificações	1.340.000,00			1.340.000,00		199.000,00	1.539.000,00
Rua Comandante Terreno Vergueiro / RJ	Terreno	3.290.000,00			3.290.000,00		303.000,00	3.593.000,00
	Edificações	5.370.000,00	5.195,67		5.375.195,67		416.804,33	5.792.000,00
Total		117.680.000	5.196		117.685.196		3.398.804	121.084.000

7 – LISTA DE PRESTADORES DE SERVIÇOS

Nome	Valor de Mercado em 2017	Varição (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

8 – PROCESSO DE INTERESSE DO FUNDO

Em decorrência da quitação da dívida conforme retratada no Fato Relevante publicado ao mercado em 28/08/2019, os processos movidos pelo Fundo contra a Locatária ocupante do galpão I do Módulo III localizado no CDA ficarão extintos, desta forma, os relatórios processuais foram retirados do presente relatório.

Maiores informações podem ser obtidas pelo telefone: 3035-4143 com Rubens, Adriano e Cleide.

Atenciosamente

COINVALORES C.C.V.M LTDA.