



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
MARÇO DE 2020



www.coinvalores.com.br

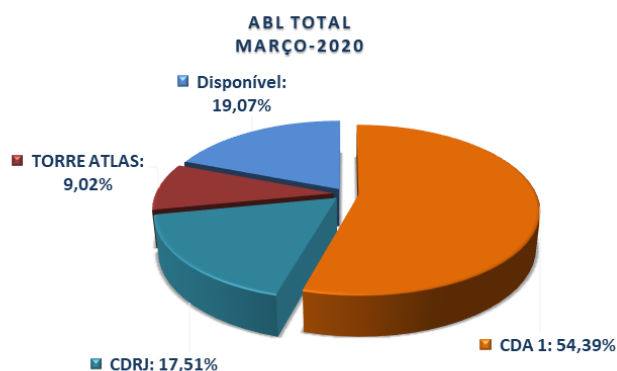
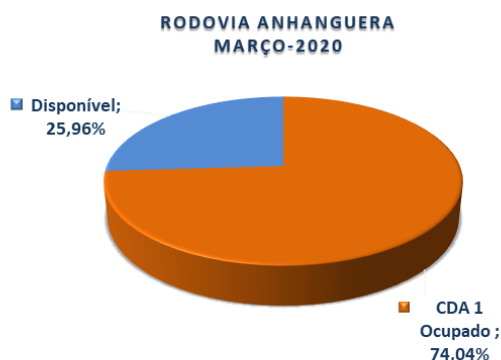


São Paulo, 27 de abril de 2020.

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	23.437,96
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		36.566,47

1 – OCUPAÇÃO



Processo de locação/ desocupação

No mês de março recebemos visitas de 3 (três) empresas buscando áreas no CDA, uma delas se interessou pelo Módulo I com área de 6.974m² e as outras duas se interessaram pela área total dos módulos I e II correspondente a 11.498,03m².

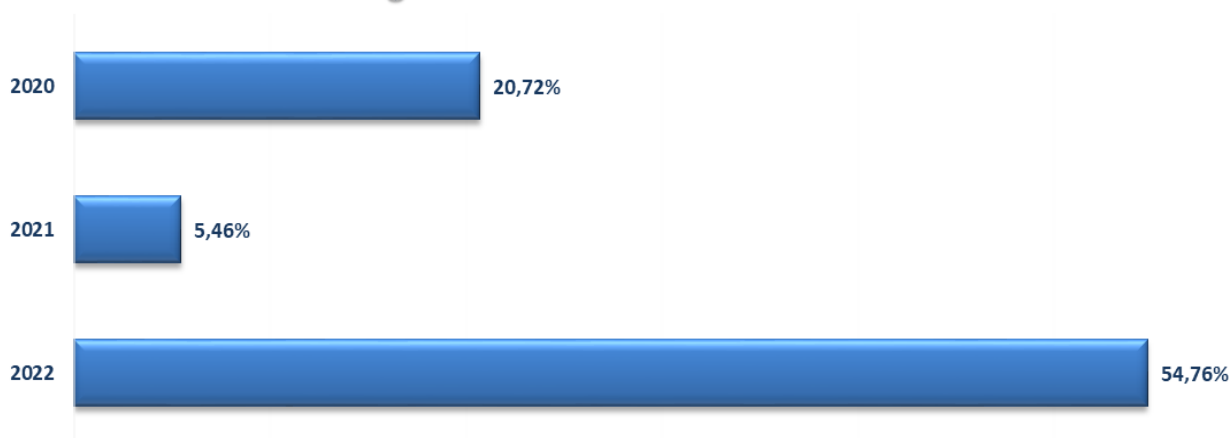
De acordo com o Fato Relevante publicado ao Mercado em 18/02/20 a empresa ocupante do módulo II localizado no galpão I do CDA com área de 4.276,86m² comunicou que devolverá tal módulo em 16/05/20. O decréscimo no caixa será de R\$ 0,30 por quota e a partir de 16/05/20 a taxa de vacância passará a ser de 30,77%. Por se tratar de rescisão antecipada de contrato haverá



incidência de multa rescisória proporcional de 3 aluguéis. A íntegra do Fato Relevante pode ser acessada através dos sites da B3 www.b3.com.br e Coinvalores www.coinvalores.com.br.

Com objetivo de buscar uma nova visão estratégica comercial, o Fundo contratou a CB Richard Ellis para comercialização dos imóveis vagos localizados no CDA. A CB Richard Ellis é uma empresa de tradição no segmento dos imóveis sendo uns dos maiores players do mercado possuindo expertise de inteligência de mercado bem como uma imensa carteira de clientes em sua base de dados.

Cronograma de Vencimento de Contratos



2 – PANDEMIA DO NOVO CORONAVÍRUS – COVID-19

Nos últimos 3 anos o mercado imobiliário vem sofrendo os impactos causados pelo fraco desempenho da economia brasileira que afetou todo o setor produtivo e em especial o setor imobiliário que neste período registrou um aumento nos índices de vacância e redução nos preços do aluguel.

Iniciamos 2020 com boas expectativas de melhora e redução na taxa de vacância, tivemos várias empresas visitando o empreendimento, e os indicadores do mercado imobiliário, com forte potencial de crescimento no setor logístico, também sinalizavam uma melhora generalizada.

Agora com o advento da pandemia do novo coronavírus – COVID-19 as expectativas para o mercado como um todo não são das melhores. Trata-se de uma crise sem precedentes na história recente da humanidade, e além das preocupações com a saúde e bem estar da sociedade, é certo que a quarentena, a decretação de estado de calamidade e demais medidas adotadas pelos governos com o objetivo de conter a disseminação do vírus, trará sérias consequências para economia mundial atingindo todo o setor produtivo.

Diante deste cenário desafiador estamos atentos e envidando todos os esforços com o objetivo de minimizar os impactos para o fundo. É consenso no mercado que a crise irá impactar todo o setor produtivo e que a tônica deve ser a negociação, como medida indispensável para contenção de danos. Neste sentido, estamos adotando todas as providencias para evitar inadimplências,



possibilitar a manutenção dos contratos e evitar demandas judiciais, e o resultado de tais medidas já está impactando o faturamento do Fundo.

As incertezas causadas por esta situação e que já se refletiram no preço dos ativos, que sofreram forte redução nos últimos dias, não nos permite fazer qualquer projeção para os próximos meses, assim, não iremos divulgar a projeção de receita que vínhamos divulgando em relatórios anteriores.

Por fim, cabe destacar que, apesar da crise, o valor intrínseco do imóvel não deve ser afetado no médio prazo, pois, devido a excelente localização do CDA o que permite atender as demandas e-commerce, um mercado em forte expansão, e considerando a possibilidade de locação dos dois módulos consecutivos perfazendo área de 11.498m², acreditamos que tais diferenciais poderão qualificar o empreendimento como uma ótima alternativa para a região.

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

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume
02/03/2020	186,69	187,18	186,19	187,18	186,65	33	6.160
03/03/2020	189,17	189,17	186,19	186,19	186,59	30	5.598
04/03/2020	186,18	186,19	181,33	186,07	182,60	242	44.190
05/03/2020	186,07	191,17	182,20	186,19	186,52	113	21.076
06/03/2020	182,21	185,69	182,20	185,69	183,80	142	26.099
09/03/2020	182,21	182,21	153,27	175,23	171,07	169	28.911
10/03/2020	175,24	185,09	175,22	180,21	182,57	125	22.822
11/03/2020	180,22	180,22	168,27	169,26	170,52	394	67.183
12/03/2020	169,26	169,26	151,36	151,36	158,35	1.107	175.292
13/03/2020	154,33	159,20	149,35	159,20	154,72	606	93.763
16/03/2020	159,30	159,30	134,41	136,40	139,41	920	128.258
17/03/2020	138,82	144,37	138,40	139,52	142,24	98	13.939
18/03/2020	131,53	139,38	131,45	133,42	131,87	212	27.957
19/03/2020	137,40	137,40	101,57	130,73	118,42	112	13.263
20/03/2020	133,76	149,31	133,72	134,81	135,53	137	18.567
23/03/2020	119,83	120,47	117,69	119,83	119,84	281	33.674
24/03/2020	119,86	121,47	119,82	121,47	120,21	13	1.563
25/03/2020	129,43	154,33	129,29	154,33	139,20	217	30.207
26/03/2020	145,37	154,33	141,38	141,49	141,71	3.653	517.671
27/03/2020	147,35	147,35	141,49	144,31	144,24	23	3.318
30/03/2020	144,32	159,30	140,40	159,30	149,99	437	65.543
31/03/2020	159,30	168,28	159,30	160,30	163,06	295	48.102

4 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 31.03.2020

Patrimônio Líquido: R\$ 117.747.869,69

Total de quotas integralizadas: 383.936 quotas

Valor patrimonial da quota: R\$ 306,6862

Variação da quota no mês: 0,1011%

Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,3296%



5 – INADIMPLÊNCIA

Em 31/07/2019 a empresa que ocupava Galpão 3, localizado no CDA com área de 1.496,50 m², rescindiu antecipadamente o contrato de locação. No entanto, restou pendente uma dívida, correspondente a aluguel, encargos locatícios e multa rescisória, cujo montante na presente data é de R\$ 157.214,05. A empresa apresentou proposta para parcelamento da dívida. A proposta foi aceita por esta administradora bem como formalizada. A empresa já realizou o pagamento de sete parcelas, de um total de 12 parcelas, honrando assim seu compromisso com o Fundo.

Agora, em razão da crise provocada pelo COVID-19, a empresa solicitou um alongamento das parcelas para pagamento da dívida, sendo tal pleito aceito pelo Fundo. O acordo consiste no pagamento do saldo devedor, devidamente corrigido pelo IGP-M e representando o montante de R\$ 83.938, 86, em 10 parcelas iguais e sucessivas sendo a primeira a vencer em 28/05/20. Cabe destacar que o acordo possui garantia consolidada de duas carretas cujo valor estimado de acordo com a tabela FIPE é de R\$ 163.421,00. O novo acordo está em trâmite de formalização e oportunamente será homologado perante o juízo.

6- Distribuição de Rendimentos.

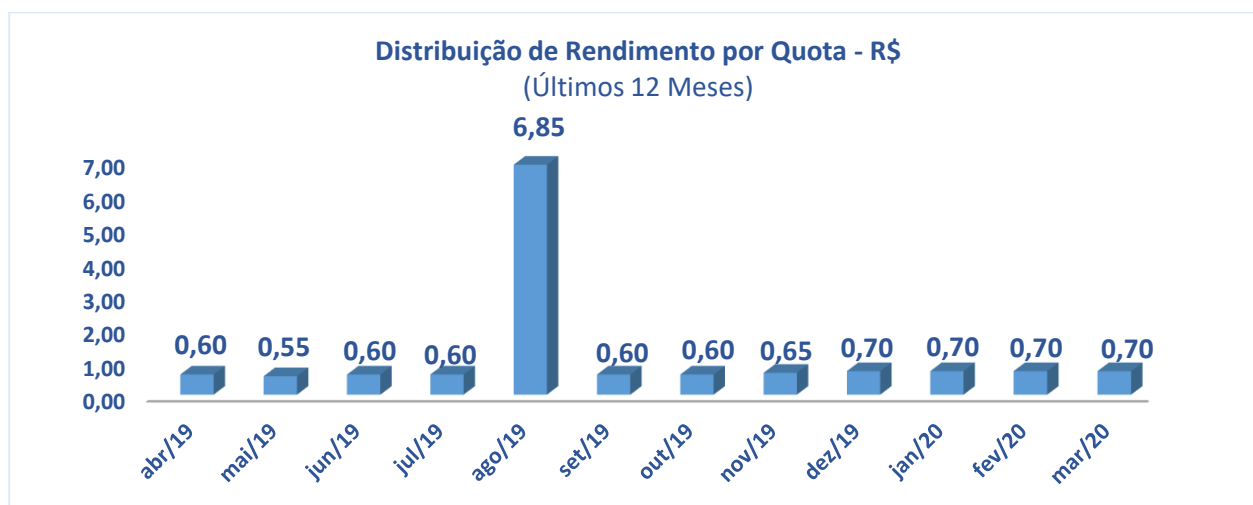
Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 31/03/2020

Data de Pagamento: 17/04/2020

Rendimento por cota: R\$ 0,70

Período de referência: março/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.





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”.

7– 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
	R\$ 169,00		0,63	0,37%	R\$ 319,43		
abr-19	R\$ 153,00	-1,61%	0,60	0,39%	R\$ 319,66	0,02%	0,19%
mai-19	R\$ 153,99	0,65%	0,55	0,36%	R\$ 319,59	-0,02%	0,17%
jun-19	R\$ 157,21	2,09%	0,60	0,38%	R\$ 319,38	-0,07%	0,19%
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%
Total últimos 12 meses		4,77%		8,21%		-4,06%	4,42%
	DI			Selic			IFIX
Ano	3,65%		Ano	3,75%		12 meses	-0,58%
Mensal	0,31%		Mensal	0,32%		No mês	-15,83%



8 – FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 31 de março é de R\$ 1.410.766,72 está detalhada na tabela abaixo:

Saldo em 31 de dezembro/2019	1.547.934,37
Receita de Aluguel	1.417.969,94
Receita de Aplicação Financeira	12.833,64
Distribuição de Rendimentos	(805.032,34)
Despesas de unidades não locadas	(219.590,65)
Comissão	(191.756,26)
Taxa de Administração	(129.017,28)
Manutenção e conservação de bens	(117.801,30)
Despesas Taxas e Tributárias	(41.411,98)
Avaliação de ativos	(14.000,00)
Taxa de custódia	(12.873,16)
Taxa Anuidade BM&Fbovespa	(10.077,17)
Outras Desp. Adm (Banco / Correios / Cópias)	(9.535,30)
Despesas de auditoria	(7.750,00)
Despesas com taxa CVM	(6.014,78)
Honorários advocatícios	(2.450,01)
Taxa Anbima	(661,00)
Saldo em março de 2020	1.410.766,72

9 – 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

10 – 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.