



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
ABRIL DE 2020



www.coinvalores.com.br

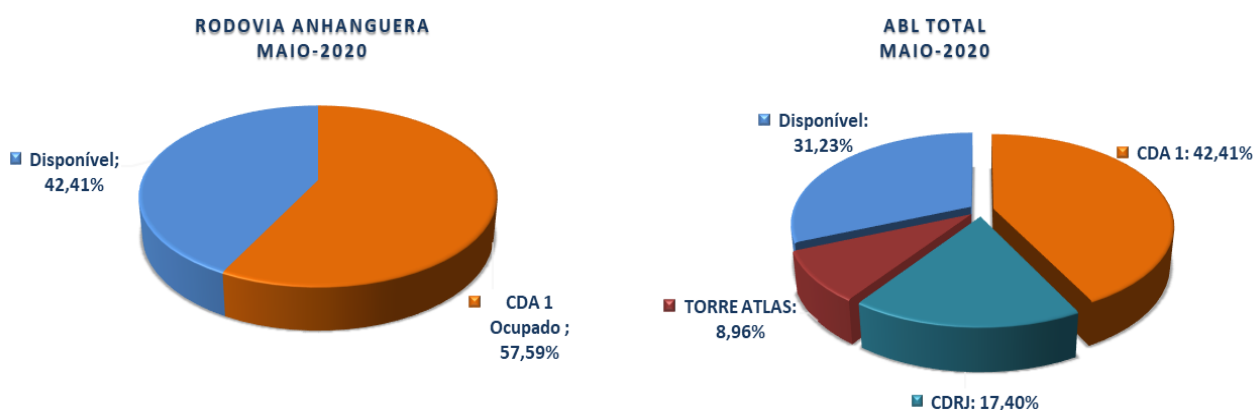


São Paulo, 25 de maio de 2020.

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	23.684,63
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





Processo de locação / desocupação

Concluimos as negociações para a locação dos módulos I e II localizados no CDA totalizando área de 11.498,53m², as bases comerciais foram acordadas e a minuta do contrato já foi aprovada, restando pendente apenas a assinatura do contrato, o que deve ocorrer nos próximos dias. A formalização do contrato será objeto de Fato Relevante a ser publicado ao mercado.

Duas outras empresas haviam iniciado negociações para locação dos módulos I e II, 6.975m² e 4.523,53m³, respectivamente, porém, as negociações para locação dos 11.498,53m² transcorreu de forma mais célere, e aguardamos apenas a efetiva assinatura do contrato.

Cronograma de Vencimento de Contratos



2 – PANDEMIA DO NOVO CORONAVÍRUS – COVID-19

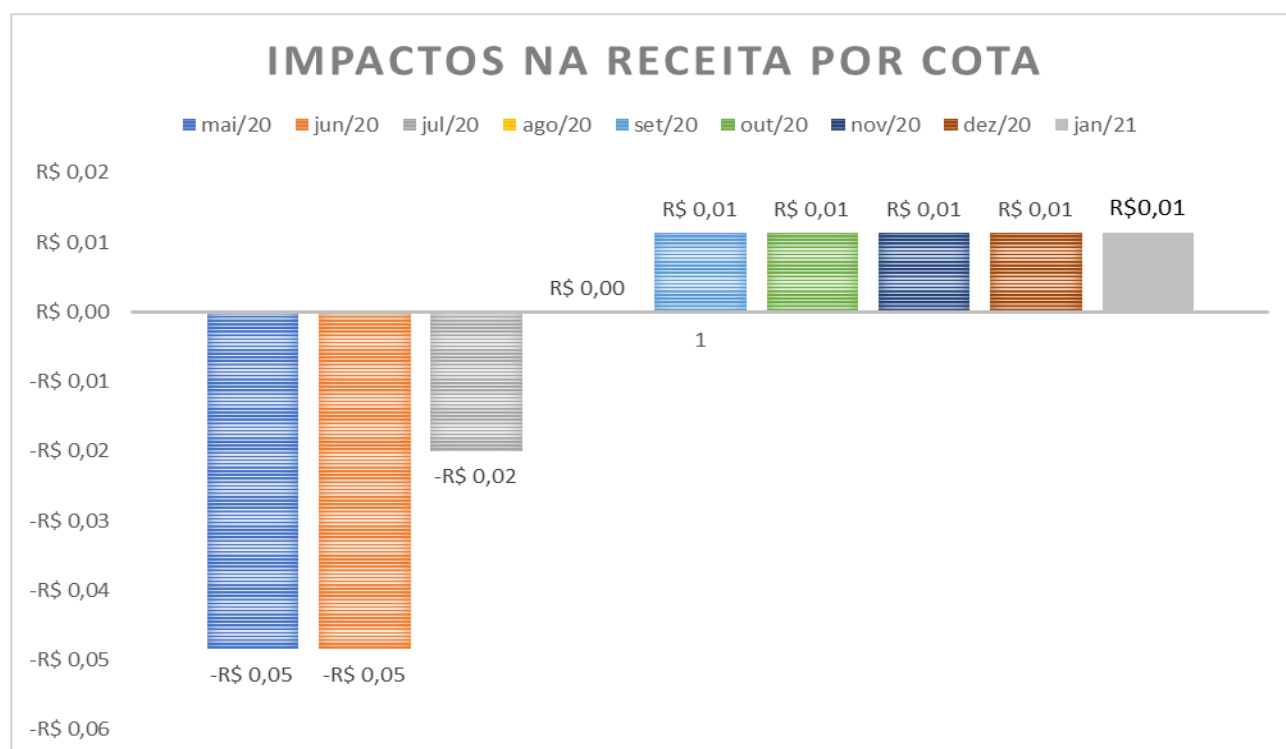
No relatório do mês de março já havíamos antecipado nossa preocupação com os impactos negativos da pandemia do COVID-19 para a economia como um todo, com reflexos óbvios no desempenho do Fundo.

Estamos em meados de maio e a situação continua muito preocupante e sem um horizonte de recuperação claramente definido. Muito pelo contrário, as autoridades governamentais, sobretudo os governos estaduais e municipais que estão diretamente envolvidos com a administração da crise e com a adoção das medidas que visam conter a disseminação do vírus, e que possam contribuir para evitar a sobrecarga no sistema público de saúde, decidiram estender o período da quarentena pelo menos até o final de maio, e não descartam a possibilidade de adotarem medidas ainda mais restritivas.



Esta situação inusitada e assustadora que vem surpreendendo as autoridades e especialistas mundo afora, está impactando o desempenho da atividade produtiva e impondo dificuldades consideráveis para as empresas em geral, e como havíamos comentado anteriormente, o momento exige flexibilidade e capacidade de negociação. Neste sentido a Administradora tem negociado exaustivamente com algumas empresas mais atingidas pela crise, de forma a encontrar alternativas que possam contribuir para superação do período de crise mais acentuada, minimizando a possibilidade de inadimplência, preservando as parcerias e o fluxo de caixa do Fundo. As demandas são avaliadas caso a caso considerando as características e ramo de atuação das empresas envolvidas de forma a encontrar a alternativa mais equilibrada que não penalize demasiadamente qualquer das partes envolvidas. O resultado das tratativas tem sido satisfatório e estamos conseguindo evitar situações de ruptura.

Para não prejudicar as estratégias do Fundo não iremos revelar os detalhes dos acordos formalizados, porém, os impactos dos acordos já formalizados são os seguintes:





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

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume
01/04/2020	160,00	160,00	140,42	156,54	154,57	89	13.757
02/04/2020	166,99	169,99	146,90	150,00	156,85	279	43.761
03/04/2020	168,00	168,48	147,10	154,99	157,31	73	11.484
06/04/2020	153,01	154,99	147,09	147,09	151,79	9	1.366
07/04/2020	148,00	150,00	147,99	149,99	149,88	148	22.182
08/04/2020	152,00	157,00	149,80	150,30	153,36	805	123.455
09/04/2020	152,00	161,00	148,42	161,00	157,92	77	12.160
13/04/2020	159,51	159,52	151,80	151,80	159,04	45	7.157
14/04/2020	151,89	159,60	149,99	156,10	151,01	396	59.800
15/04/2020	157,51	158,00	150,41	157,50	155,26	32	4.968
16/04/2020	157,61	157,88	152,12	152,14	155,76	87	13.551
17/04/2020	151,04	157,50	151,04	156,00	151,97	185	28.114
20/04/2020	157,51	158,00	157,36	158,00	157,76	23	3.628
22/04/2020	160,60	161,35	160,60	161,35	161,12	89	14.340
23/04/2020	155,00	160,00	155,00	160,00	157,43	188	29.597
24/04/2020	160,00	160,00	150,00	159,95	153,56	28	4.300
27/04/2020	159,94	164,46	155,00	159,74	159,11	294	46.778
28/04/2020	159,74	159,74	159,00	159,40	159,41	17	2.710
29/04/2020	161,00	161,00	159,01	160,00	160,03	183	29.285
30/04/2020	160,99	161,04	155,00	157,50	156,02	1.512	235.902

4 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 30.04.2020

Patrimônio Líquido: R\$ 117.955.056,55

Total de quotas integralizadas: 383.936 quotas

Valor patrimonial da quota: R\$ 307,2258

Variação da quota no mês: 0,1760%

Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,3553%

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. 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.

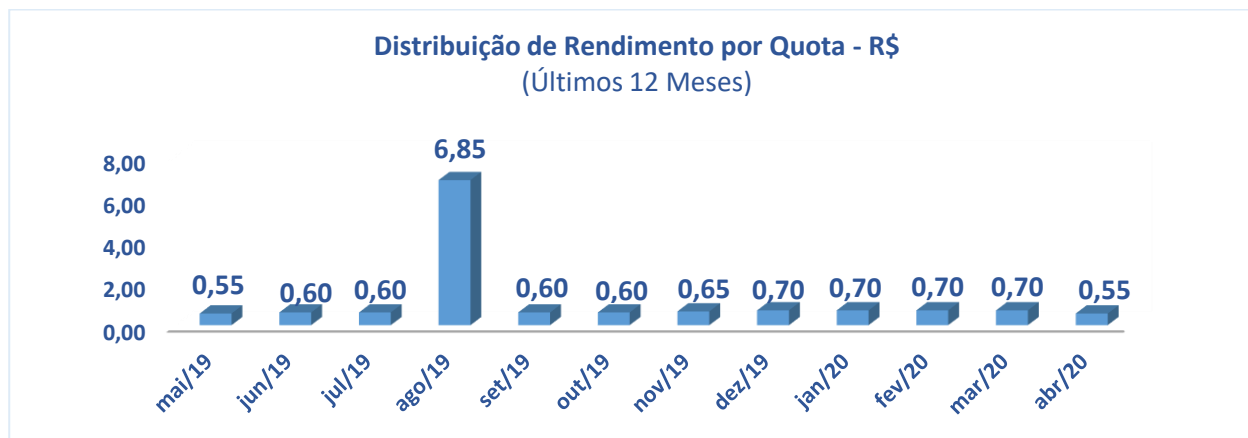
Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 30/04/2020

Data de Pagamento: 18/05/2020

Rendimento por cota: R\$ 0,55

Período de referência: abril/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
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%
abr-20	R\$ 157,50	-1,75%	0,55	0,35%	R\$ 307,23	0,18%	0,18%
Total últimos 12 meses		2,28%		8,16%		-3,87%	4,42%
	DI			Selic			IFIX
Ano	2,90%		Ano	3,00%		12 meses	1,97%
Mensal	0,23%		Mensal	0,23%		No mês	4,37%



8 – FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 30 de abril é de R\$ 1.542.991,96 está detalhada na tabela abaixo:

	Saldo em 31 de dezembro/2019	1.547.934,37
Receita de Aluguel		1.822.204,31
Receita de Aplicação Financeira		16.385,69
Receita de juros e multas		3.969,04
Distribuição de Rendimentos		(1.073.401,42)
Despesas de unidades não locadas		(201.786,95)
Comissão		(191.756,26)
Taxa de Administração		(172.023,04)
Manutenção e conservação de bens		(117.801,30)
Despesas Taxas e Tributárias		(42.141,21)
Avaliação de ativos		(14.000,00)
Taxa de custódia		(17.437,28)
Taxa Anuidade BM&Fbovespa		(10.077,17)
Outras Desp. Adm (Banco / Correios / Cópias)		(13.630,25)
Despesas de auditoria		(7.750,00)
Despesas com taxa CVM		(12.029,56)
Honorários advocatícios		(3.360,01)
Taxa Anbima		(1.322,00)
Sub. Total		1.511.976,96
Adiantamento de terceiros (IPTU)		31.015,00
	Saldo em abril de 2020	1.542.991,96

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 Gramma	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.