



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
JANEIRO DE 2021



www.coinvalores.com.br

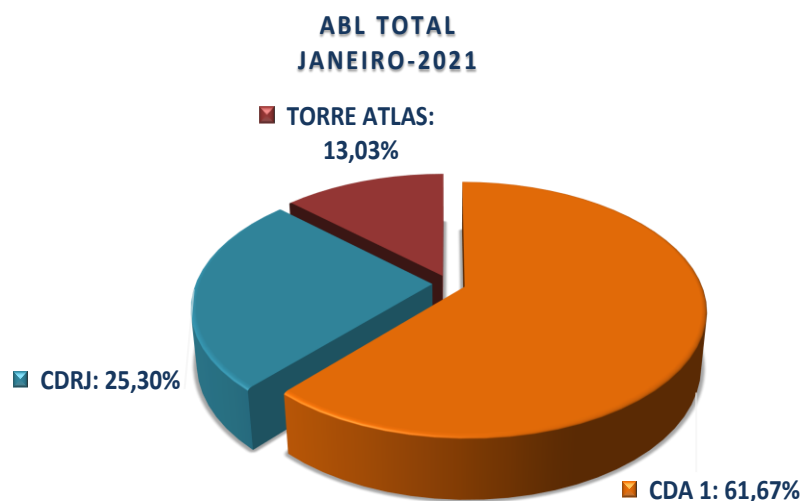


São Paulo, 12 de fevereiro de 2021.

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:

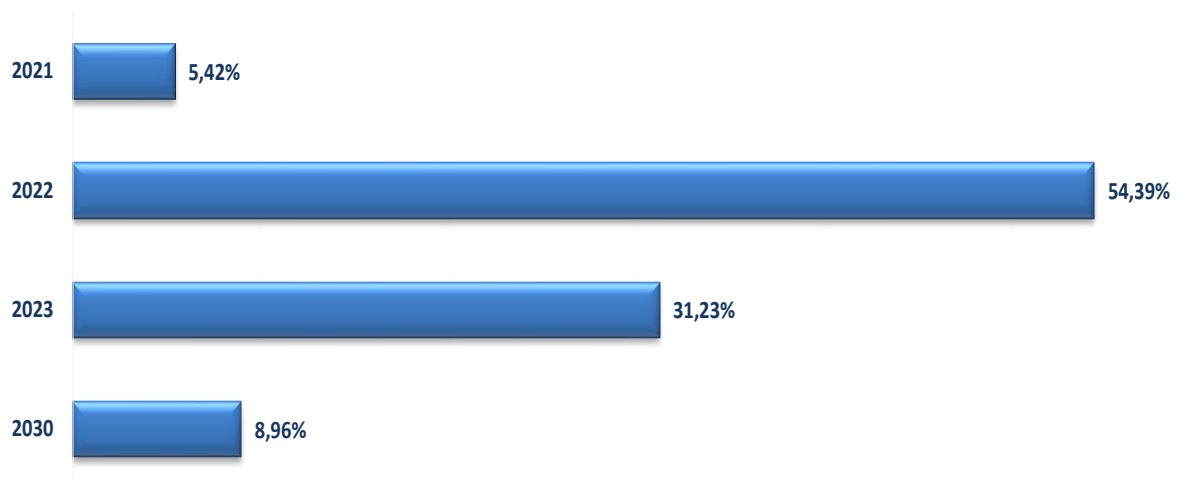
Imóveis - Fundo de Investimento Imobiliário Europar	Módulos / Blocos	Área Total m ²
CDA 1 - Módulos 1/2/3/4 - Via Anhanguera, km 17,25 - São Paulo	I, II, III e IV	23.684,63
CDA 2 - Rua Jornalista Paulo Zingg, 570 - São Paulo	—	1.929,40
CDA 3 - Via Anhanguera, km 17,25 - São Paulo	—	1.497,00
Laboratório 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 – QUOTAS NEGOCIADAS EM BOLSA – EURO 11 (CÓDIGO ISIN BREUROCTF011)

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
04/01/2021	221,38	221,50	218,09	221,49	221,41	378	83.692,98
05/01/2021	221,00	221,00	220,00	220,00	220,58	171	37.719,18
06/01/2021	220,00	255,00	219,00	219,93	222,17	1.336	296.819,12
07/01/2021	219,93	220,00	212,12	219,99	219,55	564	123.826,20
08/01/2021	219,98	219,99	216,03	218,00	218,65	1.095	239.421,75
11/01/2021	218,00	218,99	215,00	218,00	217,95	844	183.949,80
12/01/2021	218,00	218,00	215,40	215,96	216,54	11.255	2.437.157,70
13/01/2021	219,98	219,98	215,00	218,00	215,79	10.106	2.180.773,74
14/01/2021	219,97	220,00	213,56	218,00	218,15	807	176.047,05
15/01/2021	218,00	218,00	213,83	218,00	217,95	251	54.705,45
18/01/2021	218,00	218,00	217,45	217,45	217,74	165	35.927,10
19/01/2021	217,45	217,69	217,00	217,00	217,41	216	46.960,56
20/01/2021	216,51	217,49	216,01	217,01	216,98	451	97.857,98
21/01/2021	217,00	217,34	214,00	217,33	216,35	778	168.320,30
22/01/2021	217,33	217,33	214,01	216,00	215,25	314	67.588,50
26/01/2021	216,00	217,45	214,00	216,26	215,58	610	131.503,80
27/01/2021	216,53	216,84	215,00	215,00	215,66	240	51.758,40
28/01/2021	216,00	217,99	215,22	217,99	216,75	564	122.247,00
29/01/2021	217,60	218,00	215,23	218,00	217,72	308	67.057,76



3 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 31.01.2021

Patrimônio Líquido: R\$ 108.679.711,87

Total de quotas integralizadas: 383.936 quotas

Valor patrimonial da quota: R\$ 283,0672

Variação da quota no mês: 0,08%

Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,54%

4- Distribuição de Rendimentos.

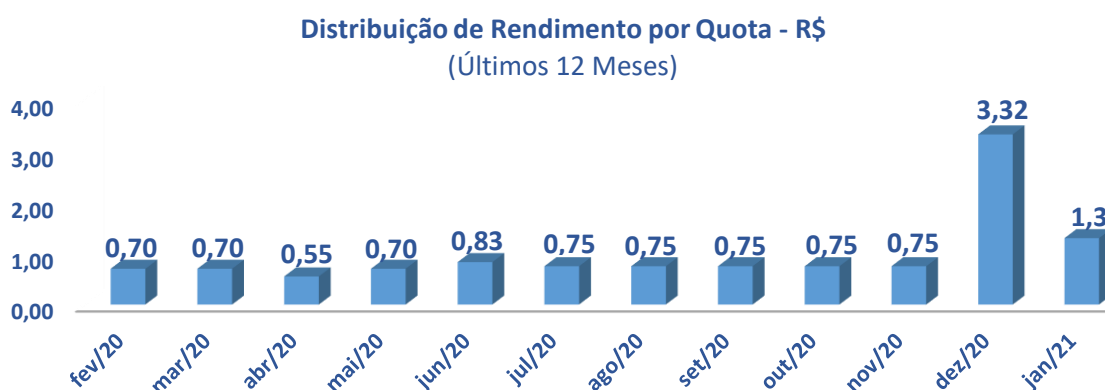
Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 29/01/2021

Data de Pagamento: 12/02/2021

Rendimento por cota: R\$ 1,30

Período de referência: janeiro/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.



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.

**COINVALORES****Fundo de Investimento Imobiliário Europar**

Relatório da Administração – Janeiro de 2021



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
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%
jan-21	R\$ 218,00	3,81%	1,30	0,60%	R\$ 283,07	1,30%	0,46%
Total últimos 12 meses		3,81%		5,96%		-7,52%	4,06%
	DI			Selic			IFIX
Ano	1,90%		Ano	2,00%		12 meses	-6,43%
Mensal	0,15%		Mensal	0,16%		No mês	0,32%

6 – FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 31 de janeiro é de R\$ 2.255.676,95 está detalhada na tabela abaixo:

Saldo de caixa em dezembro de 2020	3.109.805,63
Receita de aluguel	656.025,00
Receita de Aplicação Financeira	6.590,45
Receita de juros e multas	3.773,32
Receita Total	666.388,77
Manutenção e conservação de bens	(133.481,38)
Taxa de Administração	(46.150,91)
Despesas com Taxa CVM	(6.014,78)
Taxa de custódia	(3.000,00)
Despesas de advogados	(2.333,34)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(1.907,15)
Despesas tributárias	(892,49)
Despesa Total	(193.780,05)
Distribuição de rendimentos	(1.274.065,95)
Sub Total	2.308.348,40
Outros valores não operacionais	(52.671,45)
Saldo de caixa em janeiro de 2021	2.255.676,95



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	Investimentos	Total Parcial	Ajuste ao	Valor de Mercado em
		em 2019		2020	Valor Justo	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.