



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
JULHO DE 2021



www.coinvalores.com.br

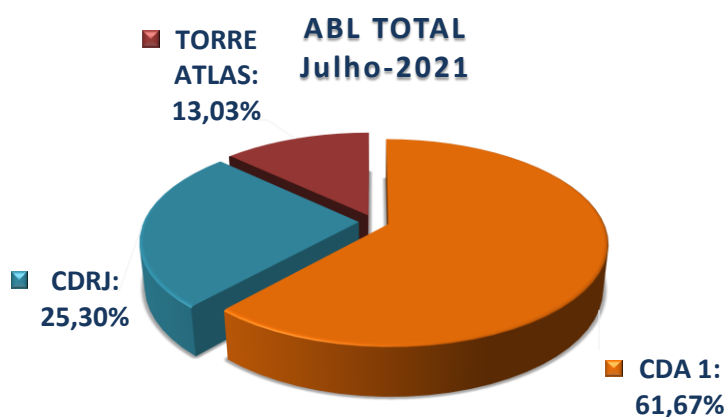


São Paulo, 20 de agosto de 2021.

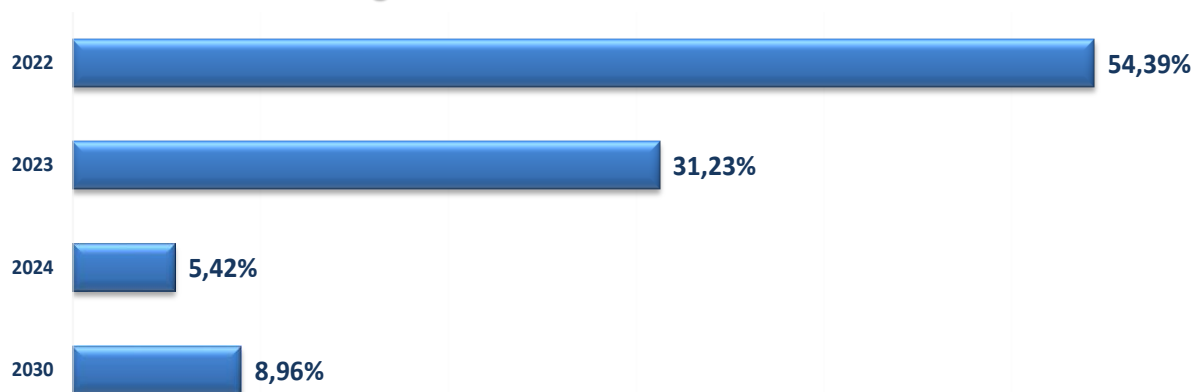
O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR foi constituído em dezembro de 2002 tendo como objetivo investir em imóveis comerciais e industriais destinados à locação. Abaixo segue a distribuição dos imóveis os quais compõem os ativos do Fundo:

Imóveis - Fundo de Investimento Imobiliário Europar	Módulos / Blocos	Área Total m²
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\$
01/07/2021	205,02	220,15	205,01	205,30	206,44	113	23.327,72
02/07/2021	204,76	206,84	204,02	206,00	205,93	32	6.589,76
05/07/2021	205,40	210,00	200,13	203,95	204,99	359	73.591,41
06/07/2021	206,41	206,41	200,00	203,97	203,85	324	66.047,40
07/07/2021	206,35	208,69	201,43	208,69	205,91	230	47.359,30
08/07/2021	205,98	207,88	204,99	205,40	206,77	162	33.496,74
12/07/2021	205,94	207,00	204,24	206,84	206,04	267	55.012,68
13/07/2021	206,51	208,69	206,51	208,69	208,11	273	56.814,03
14/07/2021	208,69	208,69	195,75	203,00	203,02	1.325	269.001,50
15/07/2021	204,70	208,00	204,70	207,91	206,84	443	91.630,12
16/07/2021	207,92	207,99	205,99	206,90	206,95	151	31.249,45
19/07/2021	206,24	206,90	205,01	206,73	205,92	227	46.743,84
20/07/2021	206,73	207,03	203,00	203,03	204,70	422	86.383,40
21/07/2021	206,97	206,97	200,21	203,24	203,00	338	68.614,00
22/07/2021	204,73	205,99	203,50	205,99	203,91	37	7.544,67
23/07/2021	205,99	206,50	200,40	206,34	203,90	126	25.691,40
26/07/2021	206,50	206,50	204,00	205,00	205,24	363	74.502,12
27/07/2021	204,19	206,62	204,02	205,99	204,65	223	45.636,95
28/07/2021	205,99	206,75	204,98	206,73	206,33	496	102.339,68
29/07/2021	206,73	206,73	205,12	206,72	205,61	129	26.523,69
30/07/2021	206,46	208,00	206,46	207,99	207,36	691	143.285,76

3 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 31.07.2021

Patrimônio Líquido: R\$ 108.976.705,58

Total de quotas integralizadas: 383.936 quotas

Valor patrimonial da quota: R\$ 283,8408

Variação da quota no mês: 0,05%

Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,56%

4- Distribuição de Rendimentos.

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 30/07/2021

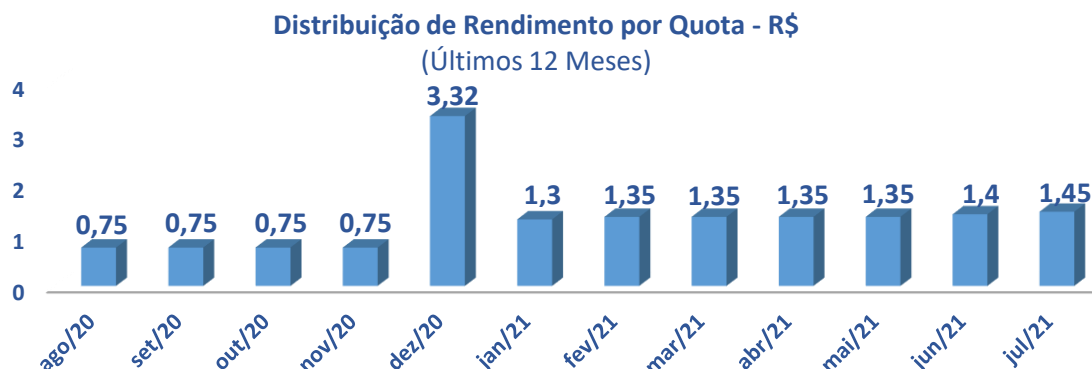
Data de Pagamento: 13/08/2021

Rendimento por cota: R\$ 1,45

Período de referência: julho/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

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
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%
abr-21	R\$ 210,46	2,61%	1,35	0,64%	R\$ 283,42	0,03%	0,48%
mai-21	R\$ 208,29	-1,03%	1,35	0,65%	R\$ 283,56	0,05%	0,48%
jun-21	R\$ 206,33	-0,94%	1,40	0,68%	R\$ 283,69	0,04%	0,49%
jul-21	R\$ 207,99	0,80%	1,45	0,70%	R\$ 283,84	0,05%	0,51%
Total últimos 12 meses		0,48%		7,70%		-7,39%	5,66%
	DI			Selic			IFIX
Ano	5,15%		Ano	5,25%		12 meses	3,33%
Mensal	0,44%		Mensal	0,45%		No mês	2,51%



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.

6 – FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 31 de julho é de R\$ 2.015.641,82 está detalhada na tabela abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	1.977.212,20	3.109.805,63
Receita de aluguel	694.516,61	4.514.380,13
Receita de Aplicação Financeira	7.611,32	25.886,79
Receita de juros e multas	6.175,62	26.948,76
Receita Total	708.303,55	4.567.215,68
Taxa de Administração	(46.150,91)	(323.056,37)
Despesas de Consultoria	(12.666,67)	(31.361,67)
Despesas com Taxa CVM	(6.014,78)	(18.044,34)
Auditoria		(14.950,00)
Taxa de custódia	(3.000,00)	(21.000,00)
Despesas de advogados	(2.548,38)	(12.641,70)
Despesas tributárias	(1.182,51)	(6.178,45)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(192,86)	(19.557,35)
Taxa Anbima		(1.322,00)
Manutenção e conservação de bens	-	(198.432,58)
Taxa anuidade - B3	-	(10.328,06)
Despesa Total	(71.756,11)	(656.872,52)
Distribuição de rendimentos	(536.789,40)	(4.393.627,68)
Sub Total	2.076.970,24	2.626.521,11
Investimentos	(73.209,00)	(544.041,50)
Outros valores não operacionais	11.880,58	(66.837,79)
Saldo de caixa final dos períodos	2.015.641,82	2.015.641,82

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, dos quais R\$ 544.041,50 já foram pagos, restando um saldo a pagar no montante de R\$ 355.557,50.



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\$ 107.399.590,00 base dezembro de 2020 conforme detalhado na tabela abaixo:

Imóvel / Locatário		Valor de Mercado	Ajuste ao Valor	Total Parcial	Investimentos	Total parcial em 2021
		em 2019	Justo 2020	2020		
Rua Sargento Aquino	Terreno	3.035.300,00	-1.666.823,00	1.368.477,00		1.368.477,00
	Edificações	2.332.200,00	1.499.323,00	3.831.523,00		3.831.523,00
Rodovia Anhanguera - CDA	Terreno	48.926.000,00	-13.479.586,00	35.446.414,00	899.590,00	36.346.004,00
	Edificações	36.306.500,18	7.947.085,82	44.253.586,00		44.253.586,00
Torre de Elevadores / Av. Interlagos	Terreno	13.842.000,00	-10.931.926,00	2.910.074,00		2.910.074,00
	Edificações	1.357.000,00	7.332.926,00	8.689.926,00		8.689.926,00
Rua Comandante Vergueiro / RJ	Terreno	3.567.000,00	-1.409.463,00	2.157.537,00		2.157.537,00
	Edificações	6.145.000,00	1.697.463,00	7.842.463,00		7.842.463,00
Total		115.511.000	-9.011.000	106.500.000	899.590	107.399.590
Valor por quota		300,86		277,39		279,73

8 – INADIMPLÊNCIA

Imóvel	Área m²	Descrição	Vencimento	Saldo anterior	Inadimplencia mês	Pagamento	Saldo Atual
CDA -III	1.497	Seguro parc.1/4	1-jul-21	R\$ -	R\$ 1.597,91	R\$ -	R\$ 1.597,91
CDA -III	1.497	Aluguel	5-jul-21	R\$ -	R\$ 28.981,30	R\$ -	R\$ 28.981,30
CDA -III	1.497	IPTU	13-jul-21	R\$ -	R\$ 3.700,33	R\$ -	R\$ 3.700,33
CDA -III	1.497	Condomínio	14-jul-21	R\$ -	R\$ 10.750,18	R\$ -	R\$ 10.750,18
CDA -III	1.497	Aluguel	5-ago-21	R\$ -	R\$ 28.513,11	R\$ -	R\$ 28.513,11
CDA -III	1.497	Seguro parc.2/4	6-ago-21	R\$ -	R\$ 1.569,76	R\$ -	R\$ 1.569,76
CDA -III	1.497	Condomínio	14-ago-21	R\$ -	R\$ 10.576,05	R\$ -	R\$ 10.576,05
* TOTAL DO LOCATÁRIO CDA- III (Área 1.497M2)				R\$ -	R\$ 85.688,64	-	R\$ 85.688,64
Mód.IV - CDA I	7.125	Condomínio	14-jul-21	R\$ -	R\$ 57.220,74	R\$ -	R\$ 57.220,74
Mód.IV - CDA I	7.125	Condomínio	14-ago-21	R\$ -	R\$ 56.660,25	R\$ -	R\$ 56.660,25
Mód.IV - CDA I	7.125	Iptu	14-ago-21	R\$ -	R\$ 18.271,70	R\$ -	R\$ 18.271,70
**TOTAL DO LOCATÁRIO CDA - Mód.IV(Área 7.125.10m²)				R\$ -	R\$ 132.152,69	-	R\$ 132.152,69



*A propósito da Locatária ocupante do CDA – com área 1.497m², após ser notificada a empresa apresentou uma proposta para pagamento da dívida em 2 parcelas, todavia, a locatária descumpriu o acordo em razão do não pagamento da primeira parcela na data acordada, diante deste fato a empresa foi novamente notificada de forma extrajudicial e caso a dívida não seja regularizada nos próximos dias o jurídico do Fundo tomará todas as medidas judiciais necessárias para regularização do débito.

** A respeito da Locatária ocupante do Módulo III com área de 7.125.10m² enviamos notificação visando a regularização do débito e estamos aguardando o retorno da empresa, caso a locatária não regularize os débitos nos próximos dias o jurídico do Fundo tomará todas as medidas judiciais cabíveis.

9 – 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
CBRE Consultoria do Brasil	51.718.575/0001-85	Avaliação	Esporádico
Poleza Auditores Independentes SS	03.243.327/0001-82	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.