



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
AGOSTO DE 2020



www.coinvalores.com.br

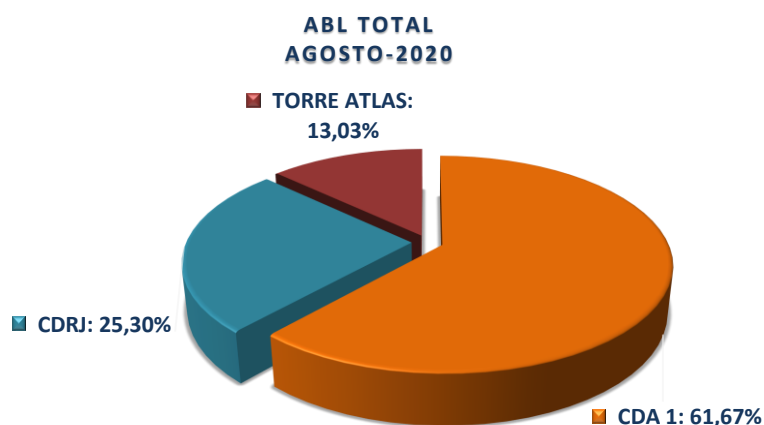


São Paulo, 17 de setembro de 2020.

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:

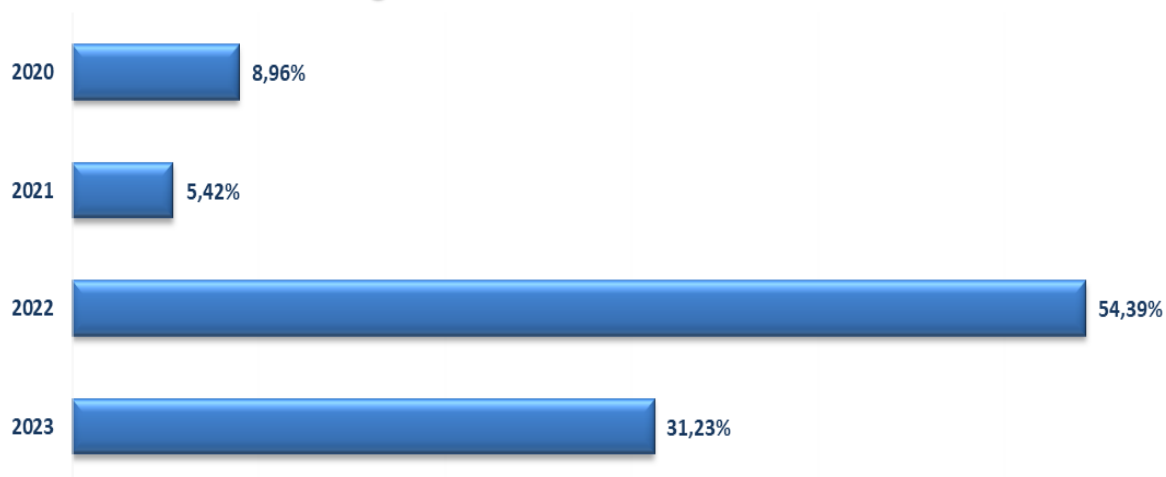
Imóveis - Fundo de Investimento Imobiliário Europar	Módulos / Blocos	Área Total m ²
CDA 1 - Módulos 1/2/3/4 - Via Anhanguera, km 17,25 - São Paulo	I, II, III e IV	23.684,63
CDA 2 - Rua Jornalista Paulo Zingg, 570 - São Paulo	—	1.929,40
CDA 3 - Via Anhanguera, km 17,25 - São Paulo	—	1.497,00
Laboratório 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



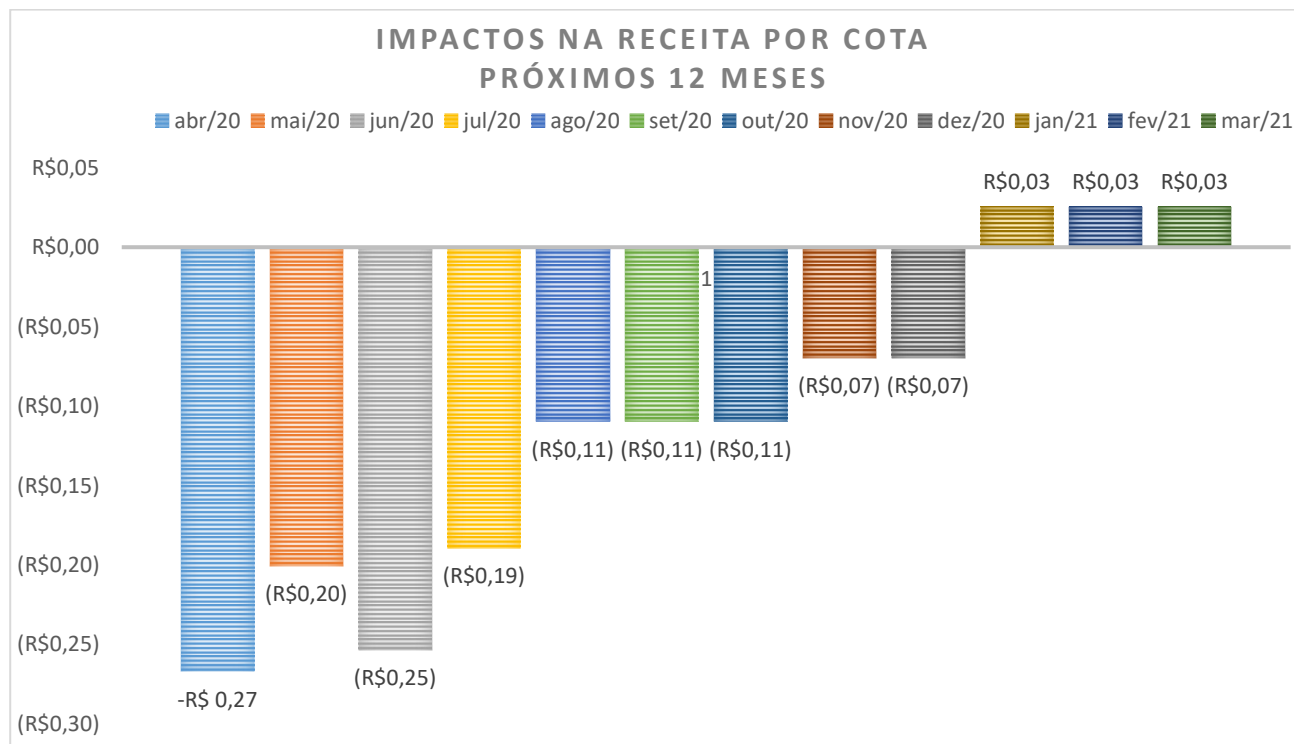


Cronograma de Vencimento de Contratos



2 – PANDEMIA DO NOVO CORONAVÍRUS – COVID-19

Abaixo, segue os impactos ocasionados pela crise provocada pelo COVID-19:





COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Europar

Relatório da Administração – Agosto de 2020



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

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
03/08/2020	211,00	211,00	195,00	199,99	201,94	545	110.057,30
04/08/2020	203,69	205,00	195,02	205,00	202,06	257	51.929,42
05/08/2020	199,00	209,98	199,00	204,70	201,57	2.134	430.150,38
06/08/2020	208,69	208,69	200,31	201,11	204,08	233	47.550,64
07/08/2020	204,48	204,48	199,02	201,79	201,09	629	126.485,61
10/08/2020	191,00	200,99	191,00	200,00	198,15	298	59.048,70
11/08/2020	200,11	205,00	199,98	205,00	201,24	310	62.384,40
12/08/2020	208,99	208,99	200,20	201,40	201,59	519	104.625,21
13/08/2020	201,40	202,05	200,53	200,60	201,69	311	62.725,59
14/08/2020	201,89	202,99	200,60	202,00	201,90	411	82.980,90
17/08/2020	203,00	208,95	200,50	200,80	202,32	201	40.666,32
18/08/2020	200,50	200,50	199,98	200,00	200,18	118	23.621,24
19/08/2020	200,00	205,00	200,00	205,00	201,20	1.698	341.637,60
20/08/2020	205,00	205,01	201,00	204,00	204,03	561	114.460,83
21/08/2020	205,99	206,00	200,75	204,00	203,86	187	38.121,82
24/08/2020	208,98	219,00	200,70	203,01	210,18	2.505	526.500,90
25/08/2020	210,00	210,00	206,00	208,90	206,85	109	22.546,65
26/08/2020	208,90	212,97	208,90	212,95	210,15	85	17.862,75
27/08/2020	212,94	217,99	212,50	213,00	213,44	97	20.703,68
28/08/2020	213,00	213,00	212,10	212,10	212,71	104	22.121,84
31/08/2020	212,00	217,98	209,00	216,00	210,46	192	40.408,32

4 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 31.08.2020

Patrimônio Líquido: R\$ 117.673.752,79

Total de quotas integralizadas: 383.936 quotas

Valor patrimonial da quota: R\$ 306,4931

Variação da quota no mês: 0,00%

Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,24%

5- Distribuição de Rendimentos.

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 31/08/2020

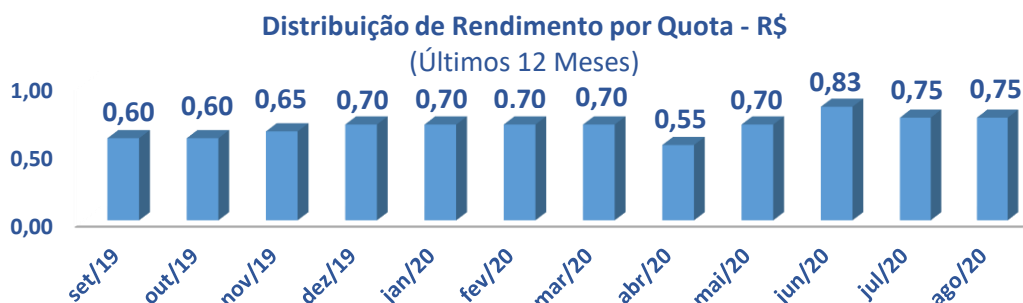
Data de Pagamento: 17/09/2020

Rendimento por cota: R\$ 0,75

Período de referência: agosto/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.



6- 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
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%
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%
Total últimos 12 meses		20,07%		4,44%		-4,71%	2,69%
	DI			Selic			IFIX
Ano	1,90%		Ano	2,00%		12 meses	3,64%
Mensal	0,16%		Mensal	0,17%		No mês	1,79%



7 – FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 31 de agosto de R\$ 1.587.127,13 está detalhada na tabela abaixo:

	Saldo em 31 de dezembro/2019	1.547.934,37
Receita de Aluguel		3.414.514,01
Receita de juros e multas		105.343,44
Receita de Aplicação Financeira		29.351,40
Distribuição de Rendimentos		(2.158.111,80)
Comissão		(522.913,92)
Taxa de Administração		(350.336,38)
Manutenção e conservação de bens		(268.981,99)
Despesas de unidades não locadas		(175.761,57)
Taxa de custódia		(57.703,99)
Despesas Taxas e Tributárias		(44.704,99)
Despesas com taxa CVM		(18.044,34)
Outras Desp. Adm (Banco / Correios / Cópias)		(16.968,39)
Despesas de auditoria		(15.500,00)
Despesas de consultoria		(15.190,00)
Avaliação de ativos		(14.000,00)
Taxa Anuidade BM&Fbovespa		(10.077,17)
Honorários advocatícios		(8.105,42)
Taxa Anbima		(2.644,00)
Sub. Total		1.418.099,26
Outros valores não operacionais		204.027,87
Investimentos		(35.000,00)
	Saldo em agosto de 2020	1.587.127,13

8 – 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

9 – 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.