



# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO  
NOVEMBRO DE 2020



[www.coinvalores.com.br](http://www.coinvalores.com.br)



São Paulo, 23 de dezembro 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 <sup>2</sup>
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
<b>Total</b>		<b>36.813,64</b>

## 1 – FATO RELEVANTE

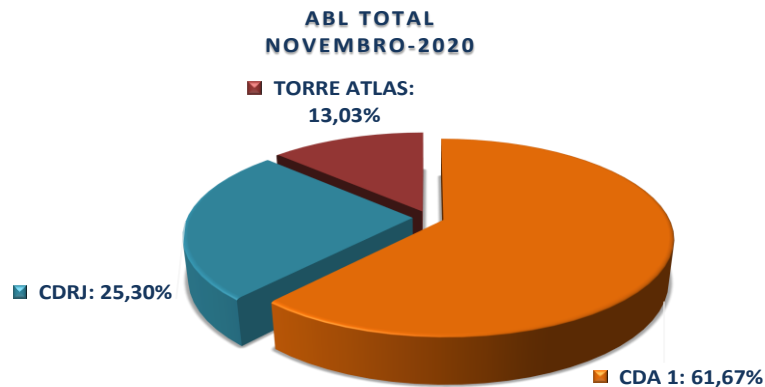
Em 17 de dezembro de 2020 publicamos um Fato Relevante informando a alienação do terreno denominado lote 03 – quadra W localizado no Loteamento da Prata na Fazenda da Grama pelo montante de R\$ 1.150.000,00. O terreno foi recebido como dação de pagamento da dívida de um locatário do CDA pelo valor de R\$ 870.000,00 e, posteriormente, em dez/19, o imóvel foi avaliado ao seu valor justo o que resultou em um valor de R\$ 731.000,00.

Constou do acordo de quitação o pagamento dos honorários advocatícios de 10% sobre o valor da venda do terreno quando da alienação a terceiros, desta forma, do valor recebido, foram deduzidos os valores da comissão do corretor no montante de R\$ 57.500,00 e dos honorários advocatícios no montante de R\$ 109.250,00 (“Deduções”) resultando no valor líquido de R\$ 983.250,00, dos quais, 5% será retido para o caixa do fundo e os 95% restantes, correspondente a R\$ 2,43 por cota, serão distribuídos aos cotistas detentores de cotas emitidas pelo Fundo no último dia útil do mês de dezembro de 2020, para pagamento no dia 15 de janeiro de 2021, juntamente com o rendimento a ser apurado neste mesmo mês de dezembro. Cabe ressaltar que sobre esse valor não haverá incidência de taxa de administração.

A íntegra do Fato Relevante pode ser acessada através dos sites da B3 [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) e [www.coinvalores.com.br](http://www.coinvalores.com.br).



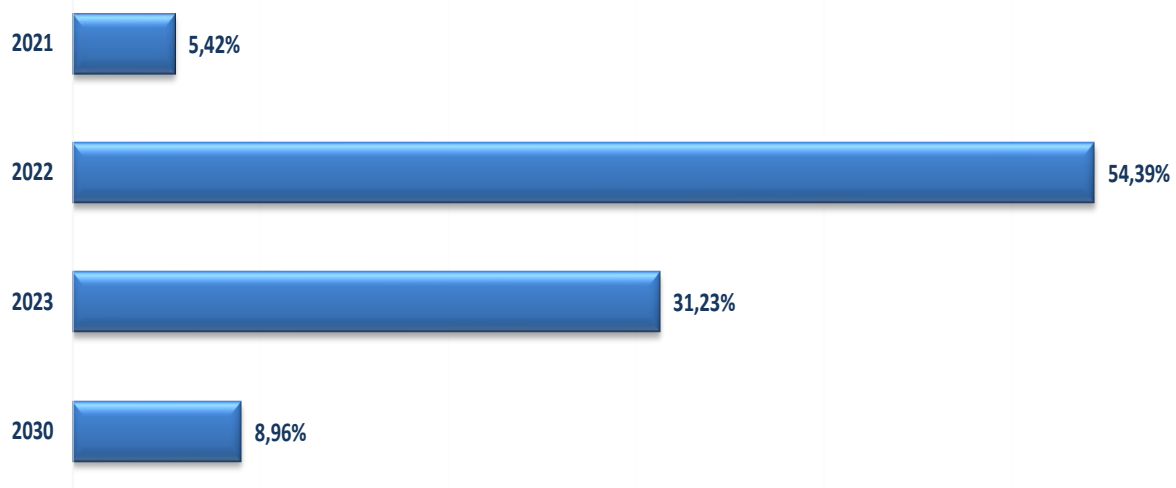
## 2 – OCUPAÇÃO: 100% de ocupação em todos os imóveis



### Renovação

Em novembro/20 foi concluída, por meio da formalização de contrato, a renovação do contrato de locação junta a empresa ocupante da Torre de Teste de Elevadores localizada na Avenida Interlagos, 4.455. A nova vigência locatícia compreende período de 10 anos contados a partir de 01/11/2020. As condições comerciais e contratuais foram mantidas.

### **Cronograma de Vencimento de Contratos**





COINVALORES

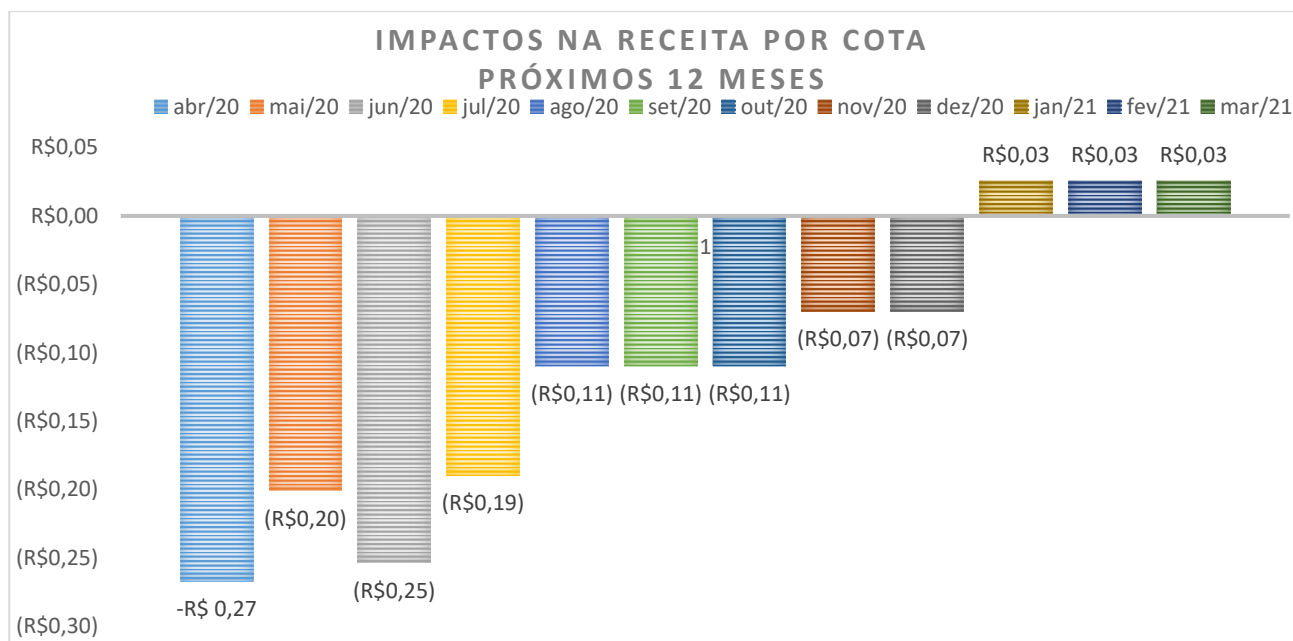
## Fundo de Investimento Imobiliário Europar

Relatório da Administração – Novembro de 2020



### 3 – PANDEMIA DO NOVO CORONAVÍRUS – COVID-19

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



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

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
03/11/2020	210,00	213,00	210,00	212,85	210,41	87	18.305,67
04/11/2020	212,85	214,98	207,48	213,00	211,66	98	20.742,68
05/11/2020	212,99	213,00	196,01	212,90	212,26	297	63.041,22
06/11/2020	212,90	212,90	212,89	212,89	212,89	157	33.423,73
09/11/2020	209,00	212,49	208,11	212,43	210,45	26	5.471,70
10/11/2020	212,45	212,50	211,46	212,49	212,31	24	5.095,44
11/11/2020	208,01	212,48	208,01	212,35	211,52	30	6.345,60
12/11/2020	212,35	212,35	207,00	212,25	207,44	462	95.837,28
13/11/2020	212,25	212,90	210,30	212,30	212,23	91	19.312,93
16/11/2020	212,49	212,50	201,00	211,70	205,47	969	199.100,43
17/11/2020	211,67	212,90	210,00	212,89	211,28	577	121.908,56
18/11/2020	212,86	212,90	207,00	209,93	207,86	1.795	373.108,70
19/11/2020	209,89	212,84	209,89	212,00	210,55	15	3.158,25
20/11/2020	212,00	214,15	208,56	212,99	212,75	387	82.334,25
23/11/2020	212,98	212,98	210,20	212,79	212,31	43	9.129,33
24/11/2020	208,96	212,99	208,95	212,58	211,92	41	8.688,72
25/11/2020	212,65	213,00	211,10	212,88	212,81	88	18.727,28
26/11/2020	212,99	218,98	207,00	217,00	212,92	630	134.139,60
27/11/2020	216,94	216,99	216,00	216,85	216,69	93	20.152,17
30/11/2020	216,85	216,85	214,61	216,00	216,57	139	30.103,23



**COINVALORES**

**Fundo de Investimento Imobiliário Europar**  
Relatório da Administração – Novembro de 2020



## 5 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 30.11.2020

**Patrimônio Líquido:** R\$ 117.992.514,82

**Total de quotas integralizadas:** 383.936 quotas

**Valor patrimonial da quota:** R\$ 307,3234

**Variação da quota no mês:** 0,05%

**Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos:** 0,29%

## 6- Distribuição de Rendimentos.

**Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento):** 30/11/2020

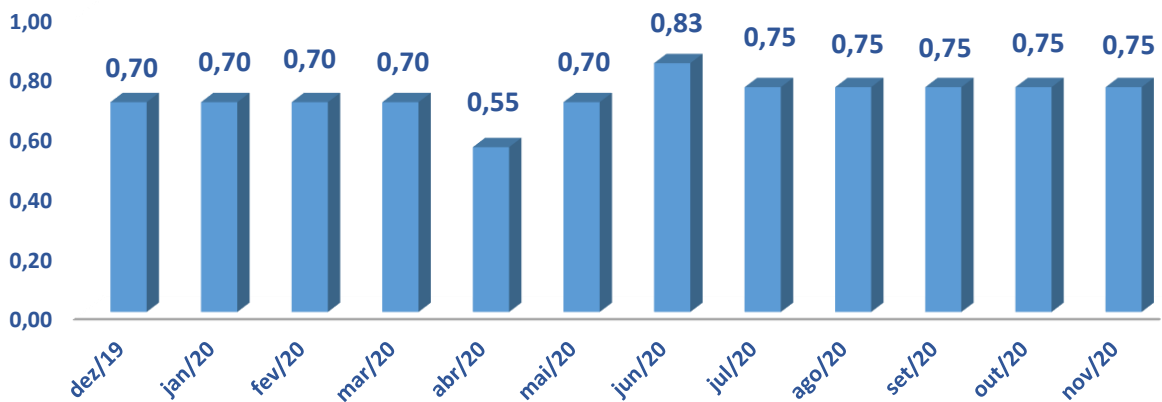
**Data de Pagamento:** 14/12/2020

**Rendimento por cota:** R\$ 0,75

**Período de referência:** novembro/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.*

**Distribuição de Rendimento por Quota - R\$**  
(Últimos 12 Meses)



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

Relatório da Administração – Novembro de 2020

**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
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%
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%
<b>Total últimos 12 meses</b>		<b>2,86%</b>		<b>4,46%</b>		<b>0,40%</b>	<b>2,85%</b>
	DI			Selic			IFIX
Ano	1,90%		Ano	2,00%		12 meses	-12,18%
Mensal	0,15%		Mensal	0,16%		No mês	1,52%



**COINVALORES**

## Fundo de Investimento Imobiliário Europar

Relatório da Administração – Novembro de 2020



### 8 – FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 30 de novembro é de R\$ 1.851.064,47 está detalhada na tabela abaixo:

<b>Saldo de caixa em dezembro de 2019</b>	<b>1.547.934,37</b>
Receita de aluguel	4.766.383,23
Receita de juros e multas	105.697,24
Receita de Aplicação Financeira	21.252,31
<b>Receita Total</b>	<b>4.893.332,78</b>
Despesas de comissão	(522.913,92)
Taxa de Administração	(488.789,11)
Manutenção e conservação de bens	(389.828,32)
Despesas de Unidades Não Locadas	(243.333,07)
Taxa de custódia Bradesco	(66.703,99)
Despesa de avaliação de ativo	(48.985,42)
Despesas tributárias	(43.635,25)
Despesas de consultoria	(29.390,00)
Despesas com Taxa CVM	(24.059,12)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(19.099,69)
Despesas de advogados	(18.025,64)
Despesas de auditoria	(15.500,00)
Taxa BM&FBovespa	(10.077,17)
Taxa Anbima	(3.305,00)
<b>Despesa Total</b>	<b>(1.923.645,70)</b>
<b>Distribuição de rendimentos</b>	<b>(3.021.568,20)</b>
<b>Sub Total</b>	<b>1.496.053,25</b>
Investimentos	(48.750,09)
Outros valores não operacionais	403.761,31
<b>Saldo de caixa em novembro de 2020</b>	<b>1.851.064,47</b>

### 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:



**COINVALORES**

## Fundo de Investimento Imobiliário Europar

Relatório da Administração – Novembro de 2020



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	
<b>Subtotal</b>		<b>121.154.000</b>	<b>-5.670.500</b>	<b>115.483.500</b>	
Fazenda da Grama	Terreno	870.000,00	-139.000,00	731.000,00	
<b>Total</b>		<b>122.024.000</b>	<b>-5.809.500</b>	<b>116.214.500</b>	
<b>Valor por quota</b>		<b>317,82</b>	<b>-15,13</b>	<b>302,69</b>	

## 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
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.**