



**FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO
EUROPAR**
RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
MAIO DE 2021



www.coinvalores.com.br

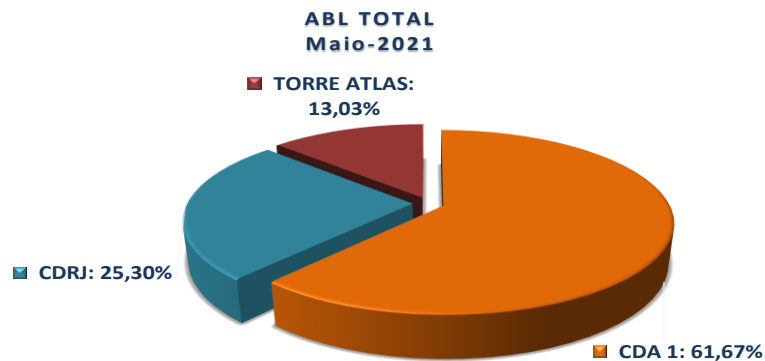


São Paulo, 21 de junho de 2021.

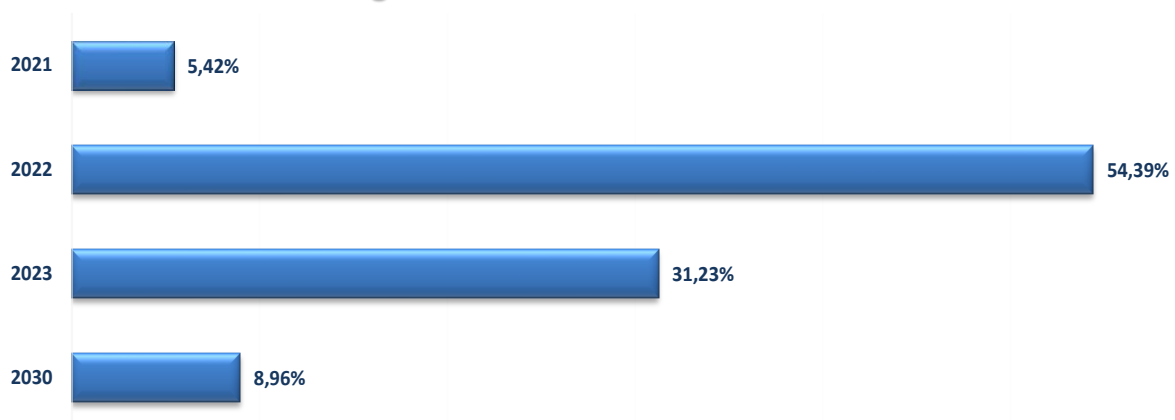
O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR foi constituído em dezembro de 2002 tendo como objetivo investir em imóveis comerciais e industriais destinados à locação. Abaixo segue a distribuição dos imóveis os quais compõem os ativos do Fundo:

Imóveis - Fundo de Investimento Imobiliário Europar	Módulos / Blocos	Área Total 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





COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Europar

Relatório da Administração – Maio de 2021



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

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
03/05/2021	210,00	216,65	208,49	216,65	209,97	280	58.791,60
04/05/2021	210,00	210,00	207,00	207,50	207,63	335	69.556,05
05/05/2021	208,00	210,00	208,00	209,90	209,47	125	26.183,75
06/05/2021	209,80	210,00	207,06	209,94	209,84	947	198.718,48
07/05/2021	209,00	210,00	207,05	209,99	209,63	823	172.525,49
10/05/2021	209,99	210,02	207,06	210,02	209,78	191	40.067,98
11/05/2021	210,02	210,02	207,55	210,00	209,81	251	52.662,31
12/05/2021	208,51	209,99	208,29	209,40	209,30	138	28.883,40
13/05/2021	209,40	209,89	205,00	205,01	205,95	1.172	241.373,40
14/05/2021	207,41	209,90	205,31	209,05	207,60	92	19.099,20
17/05/2021	208,94	210,00	208,94	209,98	209,84	198	41.548,32
18/05/2021	209,98	210,00	207,98	209,99	209,35	164	34.333,40
19/05/2021	210,00	210,00	206,68	209,10	208,72	139	29.012,08
20/05/2021	208,98	210,00	207,00	208,30	208,59	496	103.460,64
21/05/2021	208,30	209,99	208,30	208,33	208,55	179	37.330,45
24/05/2021	208,33	210,00	203,21	209,48	207,75	2.125	441.468,75
25/05/2021	209,39	209,40	205,18	205,51	207,02	279	57.758,58
26/05/2021	207,95	207,95	200,85	204,81	203,12	621	126.137,52
27/05/2021	203,98	207,94	203,00	207,83	204,14	800	163.312,00
28/05/2021	207,71	208,01	205,00	207,79	207,70	80	16.616,00
31/05/2021	207,50	208,29	204,01	208,29	206,65	418	86.379,70

3 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 31.05.2021

Patrimônio Líquido: R\$ 108.870.706,82

Total de quotas integralizadas: 383.936 quotas

Valor patrimonial da quota: R\$ 283,5647

Variação da quota no mês: 0,05%

Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,52%

4- Distribuição de Rendimentos.

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 31/05/2021

Data de Pagamento: 15/06/2021

Rendimento por cota: R\$ 1,35

Período de referência: maio/2021.

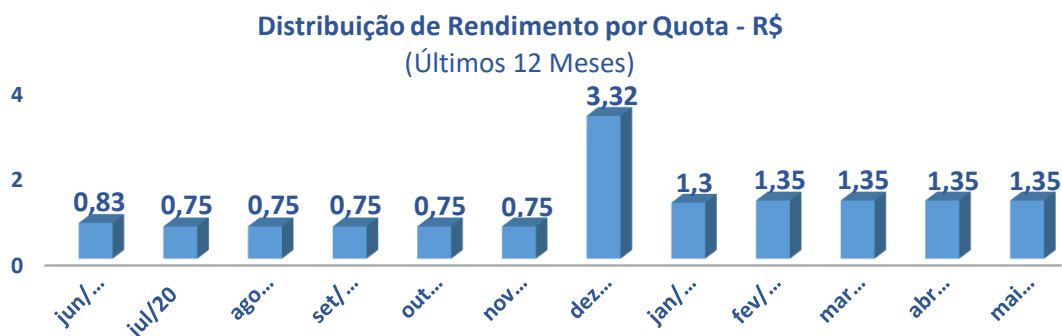
Declaramos que o Fundo se enquadra no inciso III do Art. 3º da Lei 11.033/2004, alterada pelo Artigo 125 da Lei 11.196/2005. Em decorrência, fica isento do imposto de renda, o cotista pessoa física, desde que respeitado o disposto nos incisos I e II do Parágrafo único do Art. 3º da Lei 11.033/2004.



COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Europar

Relatório da Administração – Maio de 2021



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.

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
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	-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%
Total últimos 12 meses		13,21%		7,06%		-7,57%	5,15%
	DI			Selic			IFIX
Ano	3,40%		Ano	3,50%		12 meses	5,97%
Mensal	0,28%		Mensal	0,29%		No mês	-1,56%



COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Europar

Relatório da Administração – Maio de 2021



6 – FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 30 de junho é de R\$ 2.025.809,66 está detalhada na tabela abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	2.038.584,51	3.109.805,63
Receita de aluguel	662.806,31	3.196.291,31
Receita de Aplicação Financeira	5.764,19	18.275,47
Receita de juros e multas	4.159,26	10.869,07
Receita Total	672.729,76	3.225.435,85
Taxa de Administração	(46.150,91)	(230.754,55)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(6.993,60)	(18.620,54)
Taxa de custódia	(3.000,00)	(15.000,00)
Despesas tributárias	(968,91)	(4.055,52)
Despesas de Consultoria	-	(18.695,00)
Manutenção e conservação de bens	-	(198.432,58)
Despesas com Taxa CVM	-	(12.029,56)
Despesas de advogados	-	(8.300,15)
Taxa anuidade - B3	-	(10.328,06)
Auditoria	-	(7.750,00)
Taxa Anbima	-	(661,00)
Despesa Total	(57.113,42)	(524.626,96)
Distribuição de rendimentos	(527.085,47)	(3.339.216,69)
Sub Total	2.127.115,38	2.471.397,83
Investimentos	(94.166,50)	(376.666,00)
Outros valores não operacionais	(7.139,22)	(68.922,17)
Saldo de caixa final dos períodos	2.025.809,66	2.025.809,66

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 segregado da seguinte forma:

- R\$ 732.090,00 dividido em 10 parcelas iguais de R\$ 73.209,00 referente à execução da obra; e
- R\$ 167.500,00 dividido em 8 parcelas iguais de R\$ 20.937,50 referente a aquisição dos elevadores de PNE.



COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Europar

Relatório da Administração – Maio de 2021



O montante de R\$ 376.666,00 refere-se a soma das quatro primeiras parcelas relativas a execução da obra e aquisição dos elevadores de PNE.

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 – 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.