



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



www.coinvalores.com.br

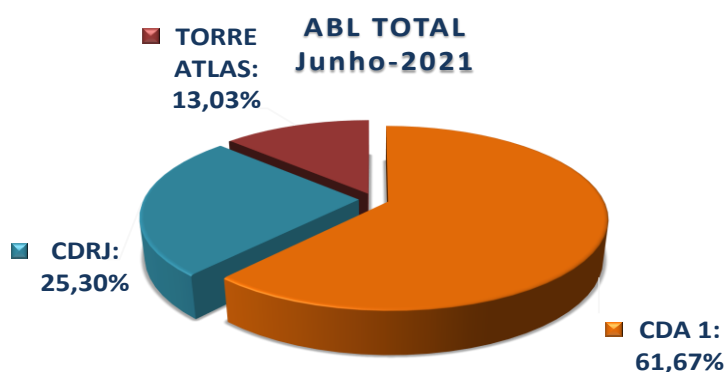


São Paulo, 15 de julho de 2021.

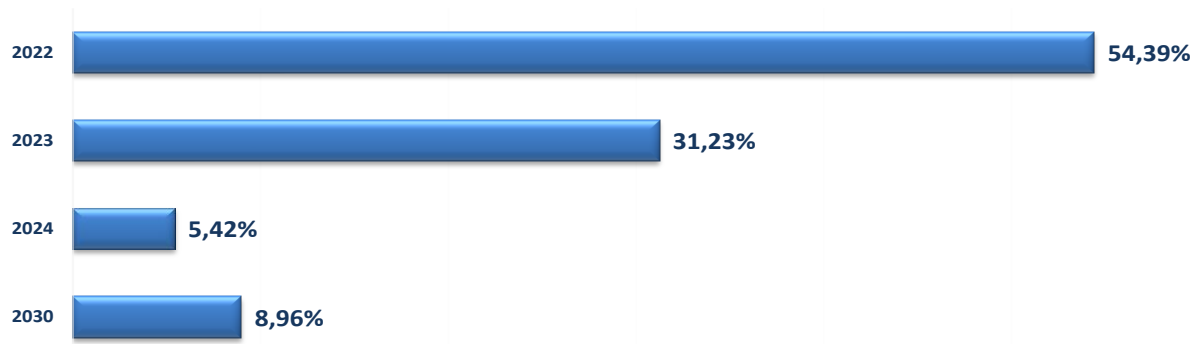
O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR foi constituído em dezembro de 2002 tendo como objetivo investir em imóveis comerciais e industriais destinados à locação. Abaixo segue a distribuição dos imóveis os quais compõem os ativos do Fundo:

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



Concretizamos a renovação do contrato de locação com a empresa ocupante do Galpão CD/RJ com área de 1.995.10 m². O contrato foi renovado por mais 3 anos findando-se em 31/03/2024.



COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Europar

Relatório da Administração – Junho de 2021



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

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
01/06/2021	206,93	210,00	200,55	209,85	203,85	746	152.072,10
02/06/2021	209,85	209,85	205,00	208,80	205,90	152	31.296,80
04/06/2021	208,80	209,12	207,50	209,12	208,33	155	32.291,15
07/06/2021	209,12	209,12	207,51	208,75	208,27	552	114.965,04
08/06/2021	209,80	209,91	207,34	209,77	208,08	387	80.526,96
09/06/2021	207,54	210,00	205,00	209,58	209,13	2.076	434.153,88
10/06/2021	209,58	209,58	205,00	208,00	205,21	3.569	732.394,49
11/06/2021	208,00	211,70	207,04	211,33	209,34	448	93.784,32
14/06/2021	211,33	211,47	207,56	210,71	210,24	172	36.161,28
15/06/2021	208,73	210,62	208,73	210,29	210,08	185	38.864,80
16/06/2021	210,29	211,05	207,54	211,03	210,42	345	72.594,90
17/06/2021	211,03	211,04	209,27	210,11	210,01	118	24.781,18
18/06/2021	210,10	211,63	207,04	210,95	210,50	247	51.993,50
21/06/2021	210,11	210,12	207,65	209,92	208,92	230	48.051,60
22/06/2021	210,03	210,48	208,21	209,97	209,63	258	54.084,54
23/06/2021	209,94	209,97	208,06	209,52	209,60	345	72.312,00
24/06/2021	209,51	209,52	205,00	209,30	206,79	268	55.419,72
25/06/2021	209,32	209,32	203,36	206,89	206,03	832	171.416,96
28/06/2021	203,33	206,88	201,11	204,69	204,12	352	71.850,24
29/06/2021	206,65	208,72	203,03	207,99	205,59	205	42.145,95
30/06/2021	204,11	208,99	200,21	206,33	204,38	280	57.226,40

3 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 30.06.2021

Patrimônio Líquido: R\$ 108.916.955,34

Total de quotas integralizadas: 383.936 quotas

Valor patrimonial da quota: R\$ 283,6852

Varição da quota no mês: 0,04%

Varição antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,53%

4- Distribuição de Rendimentos.

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 30/06/2021

Data de Pagamento: 15/07/2021

Rendimento por cota: R\$ 1,40

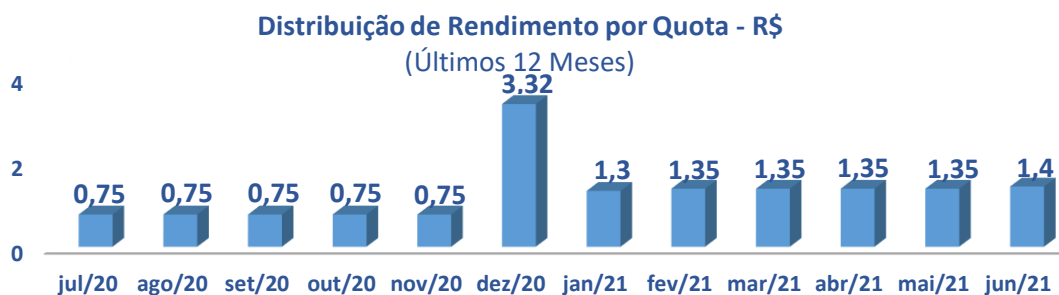
Período de referência: junho/2021.

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

Relatório da Administração – Junho de 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
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%
Jun-21	R\$ 206,33	-0,94%	1,40	0,68%	R\$ 283,69	0,04%	0,49%
Total últimos 12 meses		3,70%		7,34%		-7,57%	5,38%
	DI			Selic			IFIX
Ano	4,15%		Ano	4,25%		12 meses	-1,83%
Mensal	0,36%		Mensal	0,36%		No mês	-2,19%



COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Europar

Relatório da Administração – Junho de 2021



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 30 de junho é de R\$ 1.977.212,20 está detalhada na tabela abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	2.025.809,66	3.109.805,63
Receita de aluguel	623.572,21	3.819.863,52
Receita de Aplicação Financeira	-	18.275,47
Receita de juros e multas	9.904,07	20.773,14
Receita Total	633.476,28	3.858.912,13
Taxa de Administração	(46.150,91)	(276.905,46)
Auditoria	(7.200,00)	(14.950,00)
Taxa de custódia	(3.000,00)	(18.000,00)
Despesas de advogados	(1.793,17)	(10.093,32)
Despesas tributárias	(940,42)	(4.995,94)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(743,95)	(19.364,49)
Taxa Anbima	(661,00)	(1.322,00)
Despesas de Consultoria	-	(18.695,00)
Manutenção e conservação de bens	-	(198.432,58)
Despesas com Taxa CVM	-	(12.029,56)
Taxa anuidade - B3	-	(10.328,06)
Despesa Total	(60.489,45)	(585.116,41)
Distribuição de rendimentos	(517.621,59)	(3.856.838,28)
Sub Total	2.081.174,90	2.526.763,07
Investimentos	(94.166,50)	(470.832,50)
Outros valores não operacionais	(9.796,20)	(78.718,37)
Saldo de caixa final dos períodos	1.977.212,20	1.977.212,20

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:



COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Europar

Relatório da Administração – Junho de 2021



- 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.

O montante de R\$ 470. 832,50 e R\$ 78.718,37 referem-se a soma das cinco primeiras parcelas relativas a execução da obra e aquisição dos elevadores de PNE, respectivamente.

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



COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Europar

Relatório da Administração – Junho de 2021



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.