



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
SETEMBRO DE 2019



www.coinvalores.com.br



COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Europar

Relatório da Administração – Setembro de 2019

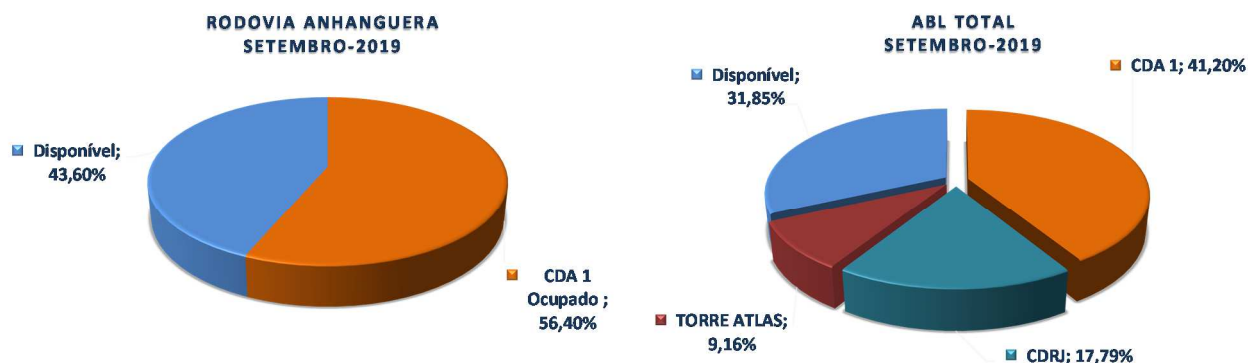


São Paulo, 21 de outubro de 2019.

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	23.437,96
CDA 2 - Rua Jornalista Paulo Zingg, 570 - São Paulo	–	1.929,40
CDA 3 - Via Anhanguera, km 17,25 - São Paulo	–	1.496,50
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		36.566,47

1 – OCUPAÇÃO



Processo de locação

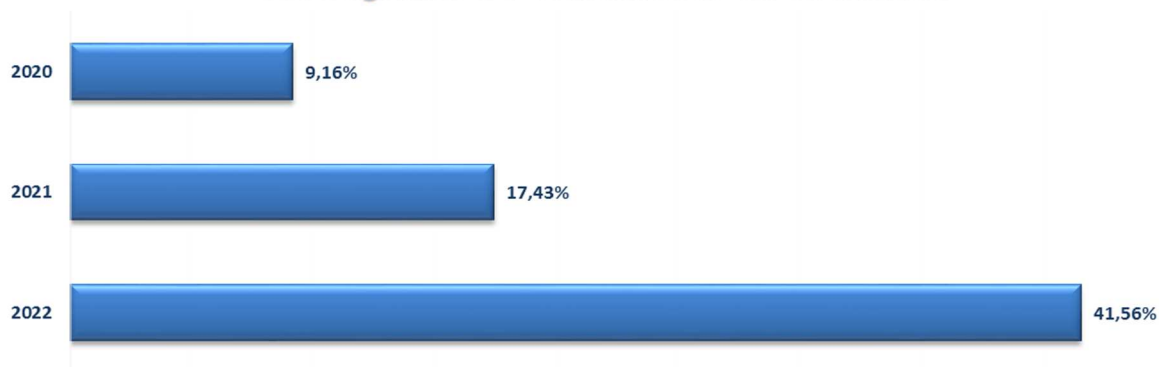
Recebemos proposta de empresa interessada na locação do módulo IV com área de 5.061m² de área localizado no Centro de Distribuição Anhanguera, “CDA”. A proposta comercial encontra-se em fase de negociação.

Em setembro/19 foi concretizada a locação do galpão III localizado no Centro de Distribuição Anhanguera, “CDA” com área de 1.496,50m² por meio da formalização do contrato de locação. O contrato possui vigência de 3 (três) anos.

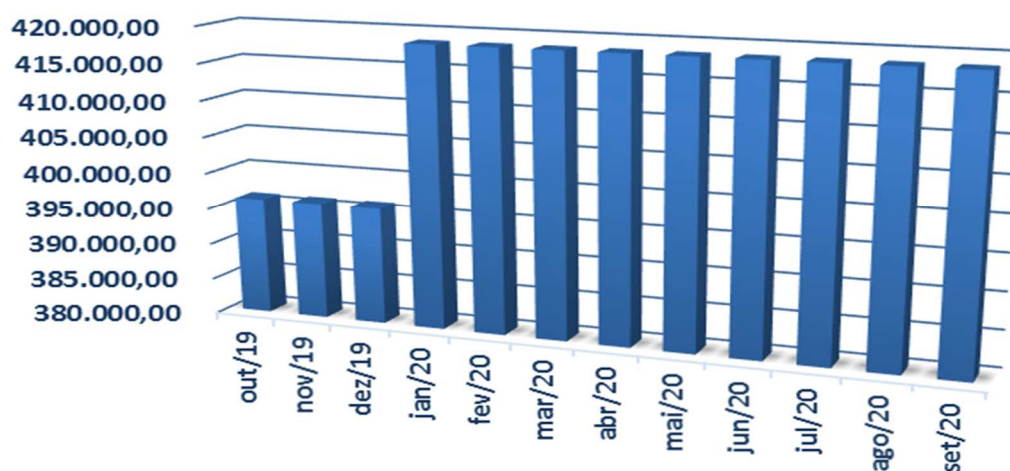


Entre o período de setembro e até a presente data, recebemos visitas de 7 (sete) empresas distintas buscando áreas no CDA de 5.000m². Destas visitas, uma empresa apresentou proposta comercial com interesse na locação módulo IV com área de 5.061.m².

Cronograma de Vencimento de Contratos



Receita Anual Projetada



Eventos: a) Janeiro/2020: Término de carência.

Para efeito de maior entendimento do gráfico acima prestamos os seguintes esclarecimentos:

- a) As informações apresentadas referem-se às estimativas de receita de locação considerando a posição de contratos já formalizados até esta data, eventuais carências e descontos contratados, desocupações já formalmente notificadas, bem como eventuais multas rescisórias;
- b) Para contratos com vencimento no período projetado estamos considerando a hipótese de renovação.
- c) Não estamos considerando à aplicação de IGP-M/FG para reajuste dos contratos.



COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Europar

Relatório da Administração – Setembro de 2019



Atenção:

- Por se tratar de projeção, baseada em informações detidas até a presente data, não há qualquer garantia por parte da Administradora quanto a efetiva realização das receitas projetadas, que poderão ser alteradas por fatores supervenientes, para menos ou para mais;
- Estamos projetando as receitas brutas, sem dedução de qualquer despesa;
- A receita de locação estimada não representa projeção de distribuição de rendimentos aos quotistas do Fundo, uma vez que tais rendimentos são calculados de acordo com a apuração do resultado do caixa, no qual são consideradas outras variáveis, tais como: receitas inesperadas, desocupações, novas locações, despesas extraordinárias, carência, desconto, inadimplência dentre outras.

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

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume
02/09/2019	170,00	170,00	166,00	168,84	168,84	572	96.576
03/09/2019	168,84	174,00	167,60	173,00	170,58	1.196	204.014
04/09/2019	173,00	173,00	170,00	172,90	171,70	490	84.133
05/09/2019	172,98	172,99	170,98	172,00	171,98	287	49.358
06/09/2019	172,00	173,00	167,32	173,00	172,23	315	54.252
09/09/2019	173,00	173,00	172,01	173,00	172,74	530	91.552
10/09/2019	172,99	173,00	162,00	164,00	167,72	655	109.857
11/09/2019	168,00	173,00	168,00	172,00	171,22	267	45.716
12/09/2019	172,89	173,50	172,00	173,50	172,92	444	76.776
13/09/2019	173,50	173,89	172,00	173,81	172,80	630	108.864
16/09/2019	173,99	174,00	168,36	174,00	172,59	423	73.006
17/09/2019	173,99	173,99	171,01	172,02	172,59	503	86.813
18/09/2019	173,00	175,50	172,50	175,00	173,81	508	88.295
19/09/2019	174,00	174,00	173,60	173,60	173,89	550	95.640
20/09/2019	173,60	175,00	173,60	175,00	174,07	588	102.353
23/09/2019	175,00	175,00	172,00	172,00	174,27	1.019	177.581
24/09/2019	173,89	176,00	172,01	176,00	175,12	342	59.891
25/09/2019	176,00	179,98	176,00	176,70	176,84	852	150.668
26/09/2019	176,80	179,89	175,20	176,80	176,84	643	113.708
27/09/2019	176,79	176,80	175,00	176,80	176,65	658	116.236
30/09/2019	176,80	179,90	176,75	179,90	177,82	315	56.013

3 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 30.09.2019

Patrimônio Líquido: R\$ 123.488.524,26

Total de quotas integralizadas: 383.936 quotas

Valor patrimonial da quota: 321,6383

Varição da quota no mês: -0,05%

Varição antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,13%



4 – INADIMPLÊNCIA

Em 31/07/2019 a empresa que ocupava Galpão 3, localizado no CDA com área de 1.496,50 m², rescindiu antecipadamente o contrato de locação. No entanto, restou pendente uma dívida, correspondente a aluguel, encargos locatícios e multa rescisória, cujo montante na presente data é de R\$ 157.214,05. A empresa apresentou proposta para parcelamento da dívida. A proposta foi aceita por esta administradora, porém, resta pendente a assinatura do acordo de parcelamento. Cabe destacar que apesar de não ter assinado o acordo de parcelamento a empresa já realizou o pagamento de duas parcelas, honrando assim seu compromisso com o Fundo,

Distribuição de Rendimentos:

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 30/09/2018

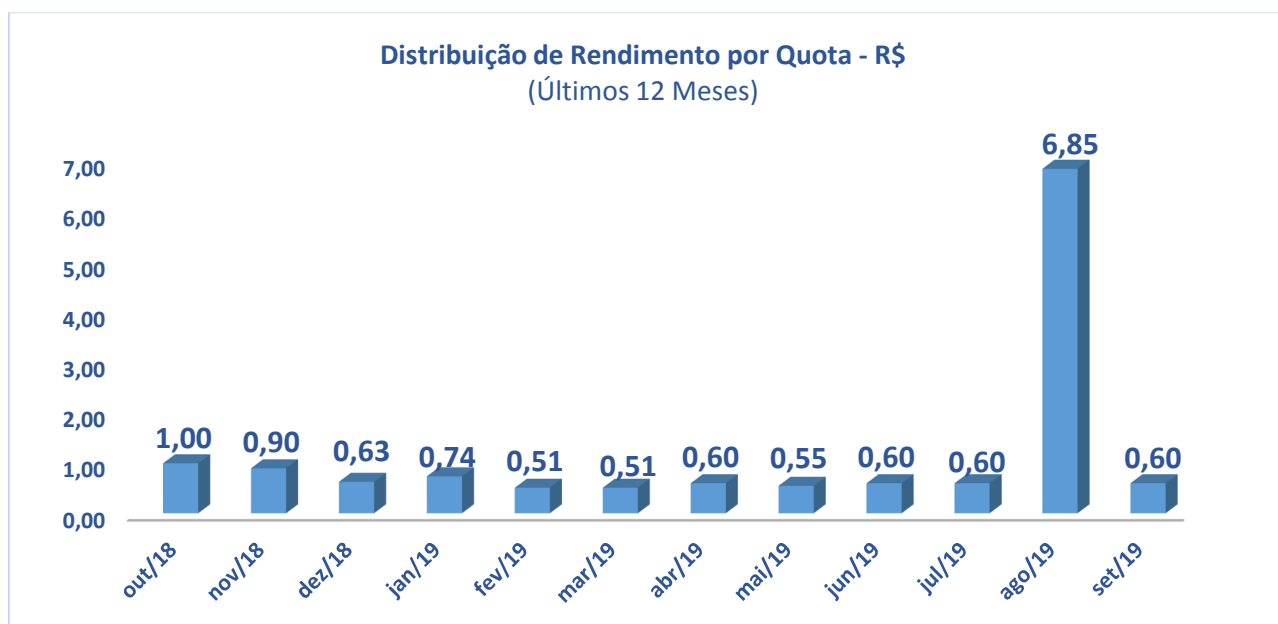
Data de Pagamento: 17/10/2019

Rendimento por cota: R\$ 0,60

Período de referência: Setembro/2019.

Em razão do recebimento do montante em dinheiro do acordo firmado com Locatário, o Fundo irá distribuir, excepcionalmente neste mês, o valor de R\$ 6,85/por quota.

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.





No gráfico acima, a distribuição, de forma extraordinária, do rendimento de R\$ 6,85/por cota do mês de agosto/19 foi impactada pelo recebimento do crédito oriundo do acordo com a locatária do módulo III, pertencente ao Centro de Distribuição Anhanguera “CDA”.

5– FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 30 de setembro é de R\$ 1.488.478,53 está detalhada na tabela abaixo:

	Saldo em 31 de dezembro/2018	1.332.821,94
Receita de Aluguel		6.132.339,13
Receita de Aplicação Financeira		70.196,17
Distribuição de Rendimentos		(4.445.618,35)
Despesas de unidades não locadas		(699.981,22)
Taxa de Administração		(371.239,74)
Despesas de IPTU		(246.502,84)
Despesas advogados		(60.007,21)
Taxa de custódia		(37.048,41)
Manutenção e conservação de bens		(28.845,00)
Outras Desp. Adm (Banco / Correios / Cópias)		(27.361,67)
Comissão		(27.333,18)
Despesas com taxa CVM		(18.044,34)
Seguro predial		(16.956,31)
Despesas de auditoria		(15.000,00)
Despesas Taxas e Tributárias		(14.394,66)
Taxa Anuidade BM&Fbovespa		(9.591,65)
Consultoria técnica		(3.860,00)
Taxa Anbima		(1.983,00)
	Subtotal	1.511.589,66
Investimentos		(35.000,00)
Adiantamento de terceiros		11.888,87
	Saldo em setembro de 2019	1.488.478,53

6 – 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\$ 121.084.000,00 - base dezembro de 2018 conforme detalhado na tabela abaixo:



Imóvel / Locatário	Valor de Mercado em		Valor Atual laudo		Valor de Mercado em
	2017	CD RJ (Investimentos)	2017+Investimento	Valorização	
Rua Sargento Aquino - Terreno	2.980.000,00		2.980.000,00	30.000,00	3.010.000,00
Fedex Edificações	1.990.000,00		1.990.000,00	136.000,00	2.126.000,00
Rodovia Anhanguera - Terreno	54.310.000,00	70.000,00	54.380.000,00	1.810.000,00	56.190.000,00
CDA Edificações	36.840.000,00		36.840.000,00	20.000,00	36.860.000,00
Torre de Elevadores / Terreno	11.560.000,00		11.560.000,00	484.000,00	12.044.000,00
Av. Interlagos Edificações	1.340.000,00		1.340.000,00	199.000,00	1.539.000,00
Rua Comandante Terreno	3.290.000,00		3.290.000,00	303.000,00	3.593.000,00
Vergueiro / RJ Edificações	5.370.000,00	5.195,67	5.375.195,67	416.804,33	5.792.000,00
Total	117.680.000	5.196	117.755.196	3.398.804	121.154.000

7 – 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.