



# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO  
OUTUBRO DE 2019



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



**COINVALORES**

## Fundo de Investimento Imobiliário Europar

Relatório da Administração – Outubro de 2019

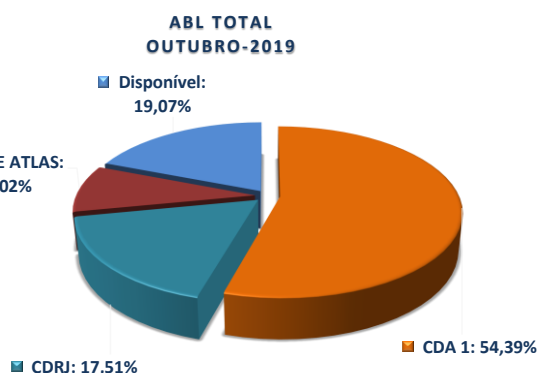
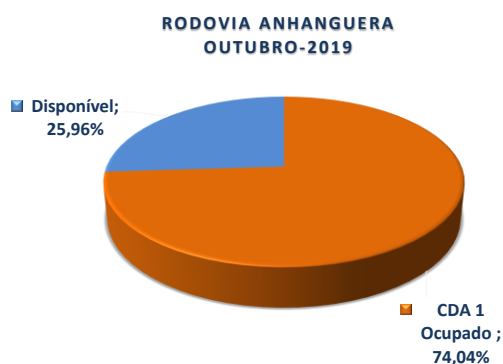


São Paulo, 27 de novembro de 2019.

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 <sup>2</sup>
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
<b>Total</b>		<b>36.566,47</b>

### 1 – OCUPAÇÃO



#### Processo de locação

Em 31 de outubro de 2019 foi publicado Fato Relevante informando a celebração do contrato de locação objetivando a locação do módulo IV com área de 5.061m<sup>2</sup> localizado no Centro de Distribuição Anhanguera, “CDA”. O contrato possui vigência de 3 (três) anos. A íntegra do Fato Relevante contendo maiores detalhes, inclusive o impacto por cota no fluxo de caixa do Fundo, pode ser acessada através dos links: <https://www.coinvalores.com.br/investimentos/fundos-imobiliarios/europar> e [http://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/](http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/)



**COINVALORES**

## Fundo de Investimento Imobiliário Europar

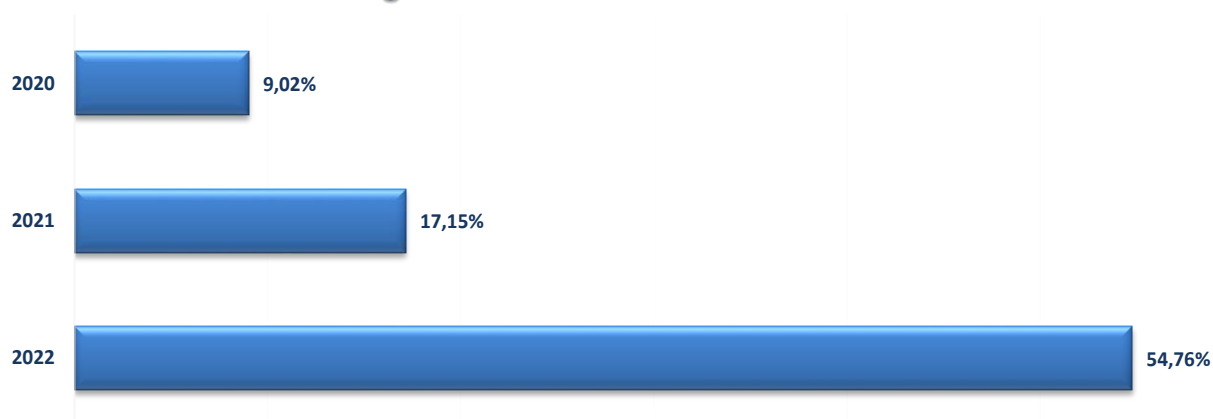
Relatório da Administração – Outubro de 2019



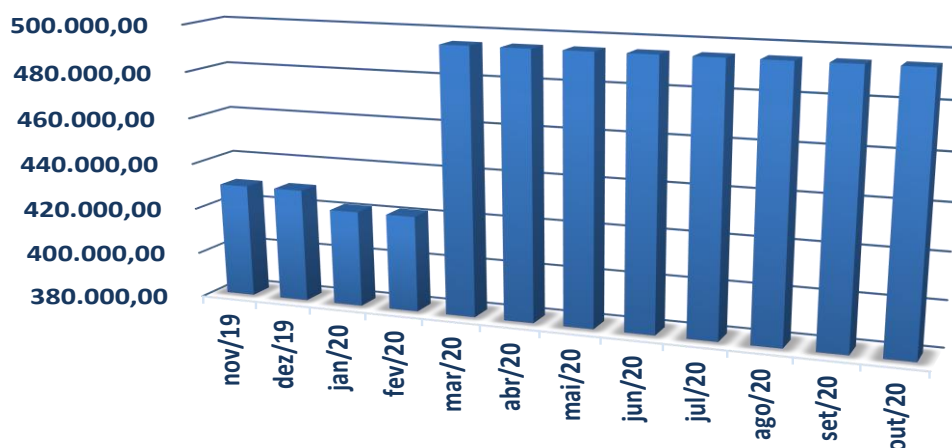
Em novembro/19 foi celebrado um contrato de locação para locação parcial e temporária objetivando área de 1.500m<sup>2</sup> do módulo I, localizado no Centro de Distribuição Anhanguera, “CDA”. O contrato possui vigência de 2 (dois) meses com início em 11/11/2019 a término em 11/01/2020. O acréscimo no fluxo de caixa do Fundo durante este período será de R\$ 0,11/por cota. Cabe ressaltar que a locação desta natureza foi firmada em caráter excepcional, assim, o imóvel continuará disponível no mercado para que seja comercializado com outros interessados.

No mês de outubro recebemos visitas de 3 (três) empresas distintas buscando áreas no CDA entre 5.000m<sup>2</sup> a 10.000m<sup>2</sup>.

### Cronograma de Vencimento de Contratos



### Receita Anual Projetada



**Eventos:** a) Janeiro/2020: Término de locação temporária; b) março/2020: Término de carência.

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



**COINVALORES**

## Fundo de Investimento Imobiliário Europar

Relatório da Administração – Outubro de 2019



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.

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
01/10/2019	179,10	179,10	176,79	179,00	178,46	350	62.461
02/10/2019	178,99	179,00	176,55	179,00	178,98	568	101.661
03/10/2019	178,00	178,00	175,50	175,50	177,55	194	34.445
04/10/2019	175,01	175,81	170,00	170,00	170,60	1.133	193.290
07/10/2019	170,00	174,68	170,00	172,00	171,61	465	79.799
08/10/2019	170,10	174,26	170,10	172,00	172,24	78	13.435
09/10/2019	172,00	175,00	172,00	174,99	173,69	39	6.774
10/10/2019	175,00	175,00	171,70	172,50	174,63	113	19.733
11/10/2019	171,00	174,90	168,02	174,90	171,01	219	37.451
14/10/2019	174,75	174,75	169,80	173,00	171,30	138	23.639
15/10/2019	170,06	172,96	170,06	170,83	171,01	188	32.150
16/10/2019	172,00	172,98	171,01	171,80	172,20	151	26.002
17/10/2019	171,51	172,00	168,00	169,30	169,46	504	85.408
18/10/2019	170,95	172,00	169,31	171,00	171,31	292	50.023
21/10/2019	171,00	173,00	170,30	170,30	171,30	337	57.728
22/10/2019	171,00	171,90	169,06	171,82	171,36	154	26.389
23/10/2019	171,82	172,99	170,09	172,00	171,59	281	48.217
24/10/2019	170,53	172,02	170,50	170,50	170,72	291	49.680
25/10/2019	170,50	172,55	170,50	172,50	172,00	227	39.044
28/10/2019	171,01	173,00	171,00	173,00	172,74	533	92.070
29/10/2019	173,00	174,00	172,55	174,00	173,03	231	39.970
30/10/2019	173,50	173,50	170,06	170,06	171,74	536	92.053
31/10/2019	173,88	174,99	171,00	173,98	173,33	354	61.359





**COINVALORES**



### **3 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 31.10.2019**

**Patrimônio Líquido:** R\$ 123.311.901,63

**Total de quotas integralizadas:** 383.936 quotas

**Valor patrimonial da quota:** 321,1783

**Variação da quota no mês:** -0,14%

**Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos:** 0,04%

### **4 – INADIMPLÊNCIA**

Em 31/07/2019 a empresa que ocupava Galpão 3, localizado no CDA com área de 1.496,50 m<sup>2</sup>, 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 quatro parcelas, honrando assim seu compromisso com o Fundo,

#### **Distribuição de Rendimentos:**

**Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento):** 31/10/2018

**Data de Pagamento:** 18/11/2019

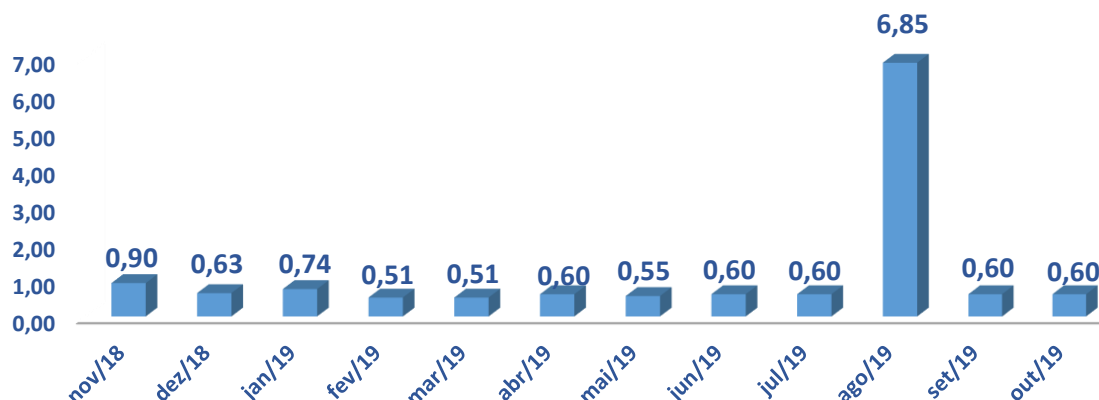
**Rendimento por cota:** R\$ 0,60

**Período de referência:** Outubro/2019.

*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 – Outubro de 2019

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

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– 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
jan-19	R\$ 159,50	-5,62%	0,74	0,46%	R\$ 319,32	-0,04%	0,23%
fev-19	R\$ 157,01	-1,56%	0,51	0,32%	R\$ 319,46	0,04%	0,16%
mar-19	R\$ 155,50	-0,96%	0,51	0,33%	R\$ 319,60	0,05%	0,16%
abr-19	R\$ 153,00	-1,61%	0,60	0,39%	R\$ 319,66	0,02%	0,19%
mai-19	R\$ 153,99	0,65%	0,55	0,36%	R\$ 319,59	-0,02%	0,17%
jun-19	R\$ 157,21	2,09%	0,60	0,38%	R\$ 319,38	-0,07%	0,19%
jul-19	R\$ 165,02	4,97%	0,60	0,36%	R\$ 319,36	-0,01%	0,19%
ago-19	R\$ 172,00	4,23%	6,85	3,98%	R\$ 321,83	0,77%	2,13%
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%
<b>Total Ano</b>		<b>2,95%</b>		<b>7,45%</b>		<b>0,55%</b>	<b>3,84%</b>
	DI			Selic			IFIX
Ano	4,90%			Ano	5,00%		18,73%
Mensal	0,44%			Mensal	0,45%		4,01%



**COINVALORES**

## Fundo de Investimento Imobiliário Europar

Relatório da Administração – Outubro de 2019



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 31 de outubro é de R\$ 1.427.827,90 está detalhada na tabela abaixo:

	<b>Saldo em 31 de dezembro/2018</b>	<b>1.332.821,94</b>
Receita de Aluguel		6.531.765,15
Receita de Aplicação Financeira		77.198,01
Distribuição de Rendimentos		(4.675.822,27)
Despesas de unidades não locadas		(780.404,65)
Taxa de Administração		(414.245,50)
Despesas de IPTU		(275.278,31)
Despesas advogados		(62.107,21)
Comissão		(54.666,35)
Manutenção e conservação de bens		(49.390,00)
Taxa de custódia		(41.405,82)
Outras Desp. Adm (Banco / Correios / Cópias)		(29.240,25)
Seguro predial		(25.622,64)
Despesas com taxa CVM		(24.059,12)
Despesas Taxas e Tributárias		(17.042,58)
Despesas de auditoria		(15.000,00)
Taxa Anuidade BM&Fbovespa		(9.591,65)
Consultoria técnica		(3.860,00)
Taxa Anbima		(2.644,00)
	<b>Subtotal</b>	<b>1.461.404,75</b>
Investimentos		(35.000,00)
Adiantamento de terceiros		1.423,15
	<b>Saldo em outubro de 2019</b>	<b>1.427.827,90</b>

### 7 – 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	2018	
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	
<b>Total</b>	<b>117.680.000</b>	<b>5.196</b>	<b>117.755.196</b>	<b>3.398.804</b>	<b>121.154.000</b>	

## 8 – 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.**